



Universidad  
de Alcalá

# **EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**THE SCOPE OF APPLICATION OF LAW 29/1994, OF  
NOVEMBER 24, OF URBAN LEASES**

## **Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado**

**Autora: EVA TEJEDOR CAMPO**

**Tutor: D. FERNANDO DÍAZ VALES**

Alcalá de Henares, a      de      de



**EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 29/1994,  
DE 24 DE NOVIEMBRE, DE  
ARRENDAMIENTOS URBANOS**

**THE SCOPE OF APPLICATION OF LAW 29/1994,  
OF NOVEMBER 24, OF URBAN LEASES**

**Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado**

**Autor: EVA TEJEDOR CAMPO**

**Tutor: D. FERNANDO DÍAZ VALES**

Alcalá de Henares, a      de      de

## **RESUMEN**

La regulación sobre los arrendamientos de fincas urbanas se materializa en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cual distingue entre arrendamientos de vivienda (artículo 2) y arrendamientos para uso distinto del de vivienda (artículo 3). Este trabajo se centra en determinar cuál es el ámbito de aplicación de esta Ley, así como en analizar las exclusiones mencionadas por el artículo 5 LAU y aquellas que no se mencionan expresamente en la Ley; arrendamiento de industria o empresa, de solar, de trastero y de plaza de garaje. Así, se estudiarán los elementos determinantes del arrendamiento de vivienda, tales como la habitabilidad de la edificación, el destino primordial del arrendamiento y la necesidad permanente de vivienda, y los determinantes del arrendamiento para uso distinto junto con el análisis de los principales arriendos de este tipo (de temporada, de local de negocio y a estudiantes o por motivos laborales). También se hará una referencia a los contratos mixtos con el fin de precisar cómo se califica una finca a la que se le atribuyen distintos destinos, determinando así si se incluye dentro de uno u otro tipo de arrendamiento, o bien si se considera excluido del ámbito de la LAU y sometido al Código Civil u otra regulación especial.

## **PALABRAS CLAVE:**

“Arrendamientos Urbanos”, “LAU”, “Ámbito de aplicación”, “Vivienda”, “Uso distinto”, “Arrendamientos excluidos”.

## **ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVOS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PLAN DE TRABAJO / MATERIAL Y MÉTODOS.....</b>	<b>6</b>
<b>4. CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOMETIDO A LA LAU.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1. ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS DE LA LAU .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2. EL ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA O EMPRESA.....</b>	<b>15</b>
<b>4.3. EL ARRENDAMIENTO DE SOLAR.....</b>	<b>18</b>
<b>4.4. EL ARRENDAMIENTO DE TRASTEROS.....</b>	<b>20</b>
<b>4.5. EL ARRENDAMIENTO DE PLAZA DE GARAJE .....</b>	<b>22</b>
<b>5. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ELEMENTOS DETERMINANTES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 2 LAU .....</b>	<b>26</b>
<b>5.1. LA HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>27</b>
<b>5.2. EL DESTINO PRIMORDIAL DEL ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>32</b>
<b>5.3. LA NECESIDAD PERMANENTE DE VIVIENDA.....</b>	<b>38</b>
<b>6. ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO: ELEMENTOS DETERMINANTES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 3 LAU.....</b>	<b>43</b>
<b>6.1. LA EDIFICACIÓN COMO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>44</b>
<b>6.2. EL DESTINO PRIMORDIAL DEL ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>46</b>
<b>6.3. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA. DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO.....</b>	<b>49</b>
<b>6.4. EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.....</b>	<b>53</b>
<b>6.5. EL ARRENDAMIENTO A ESTUDIANTES O POR MOTIVOS LABORALES.....</b>	<b>55</b>
<b>7. LOS ARRENDAMIENTOS MIXTOS.....</b>	<b>57</b>
<b>8. CONCLUSIONES.....</b>	<b>61</b>
<b>9. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>65</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

Los arrendamientos urbanos se encuentran actualmente regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En este trabajo se analizará el ámbito de aplicación de esta Ley, diferenciando entre arrendamiento de vivienda y arrendamiento para uso distinto del de vivienda, además de analizar los arrendamientos que quedan excluidos de su ámbito de aplicación.

En nuestra sociedad tiene una gran importancia socio-económica el arrendamiento, ya sea el celebrado para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o el celebrado para otros usos, como lo es el arrendamiento a estudiantes o por motivos laborales, el de temporada o el de local negocio, tan relevantes y utilizados en la práctica actual.

La materia de arrendamientos urbanos ha sido objeto de diversas leyes especiales. Así, con anterioridad a la LAU de 1994, contábamos con la Ley de 24 de diciembre de 1964 por la que se rigen los contratos celebrados bajo su vigencia. Por tanto, para determinar la legislación aplicable a un contrato de arrendamiento urbano habrá que atender a su fecha, ya que si es anterior al 1 de enero de 1995 se regirá por la LAU de 1964.

La LAU ha sido objeto de importantes reformas y, actualmente, como se recoge en su Preámbulo, ya ha abandonado la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquéllos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y, arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos. Con esta distinción se consigue una mayor protección del arrendatario cuando la finalidad del arrendamiento es la satisfacción de la necesidad de vivienda, pero no tanto en los supuestos que las necesidades a satisfacer sean económicas o de otro tipo, casos en los cuales la Ley opta por dejar mayor margen a la libre voluntad de las partes, actuando como supletoria la regulación del Código Civil.

El trabajo está estructurado en distintos apartados a lo largo de los cuales se analizan los aspectos más relevantes del ámbito de aplicación de la LAU. En primer lugar, se mencionan sucintamente las características del objeto del contrato de arrendamiento sometido a esta Ley, para continuar examinando los arrendamientos excluidos expresamente de la LAU en su artículo 5 y los arrendamientos que implícitamente tampoco entran en su ámbito de aplicación al no cumplir con sus requisitos. En algunos casos, como lo son los arrendamientos de trasteros y los de plaza de garaje, la doctrina mantiene posturas contradictorias sobre su exclusión de la LAU, por lo que expondremos la postura mayoritaria y seguida por la jurisprudencia actual en cada caso.

En el apartado número tres se tratan los arrendamientos de vivienda regulados en el artículo 2 de la LAU y los elementos determinantes de éstos, estudiando en el siguiente apartado los arrendamientos para uso distinto del de vivienda; sus elementos y los tipos de arrendamientos más relevantes. Estos dos apartados constituyen una parte clave del trabajo, ya que en ellos se desarrollan los elementos a tener en cuenta para considerar un arrendamiento sometido al artículo 2 LAU -habitabilidad, destino primordial y necesidad permanente de vivienda-, o bien a su artículo 3 –integrando los arrendamientos que por exclusión no encajen como de vivienda por tener otro destino primordial-. En el apartado número cuatro además se analizan los arrendamientos de temporada (junto con sus diferencias con el arrendamiento turístico), los de local de negocio (incidiendo en la diferencia entre éstos y los arrendamientos de industria o empresa) y los celebrados por motivos académicos o laborales (los cuales se consideran arrendamientos de temporada, aunque habrá que fijarse en las características de cada caso concreto).

Por último, se analizan los arrendamientos mixtos desde dos perspectivas distintas, de acuerdo a lo señalado por la doctrina. Desde la primera perspectiva se atiende a la concurrencia en un único contrato de varios objetos arrendaticios de distinta especie y hay que calificar el arrendamiento de rústico o urbano en base, fundamentalmente, al criterio de la accesoriedad. Desde la segunda perspectiva nos encontramos arrendamientos sobre una misma edificación en la que concurren diversos

usos y en éstos se tiene en cuenta el destino primordial -más relevante- para incluirlos como arrendamientos de vivienda o para uso distinto.

## **2. OBJETIVOS**

Con este trabajo se pretende estudiar y delimitar el ámbito de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Para que exista un arrendamiento de finca urbana se tienen que dar los requisitos de los arrendamientos de cosas regulados en el Código Civil, por lo que la LAU se considera una Ley especial frente a lo establecido por el Derecho común.

Es de gran importancia conocer el ámbito de aplicación de la LAU para determinar la regulación aplicable a cada tipo de arrendamientos de los muchos que se celebran en la actualidad. Así, hay que diferenciar cuándo un arrendamiento se considera dedicado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, su cónyuge o hijos dependientes (artículo 2 LAU) o cuándo está dedicado a un destino principal diferente, como segunda residencia, temporada, de local de negocio y asimilados a éstos (artículo 3 LAU).

Por tanto, el objetivo de este trabajo se centra en conocer el ámbito de aplicación de la LAU para poder aplicar a cada arrendamiento su correspondiente régimen (artículo 4 LAU). Así, las distinciones establecidas darían lugar a tres regímenes:

- Son aplicables a todos los arrendamientos urbanos de forma imperativa las normas reflejadas en los Títulos I, IV y V, referentes al ámbito de la Ley, la fianza y la formalización del arrendamiento.
- Los arrendamientos de vivienda se regulan por la Ley en su Título II, en su defecto por la voluntad de las partes y supletoriamente por el Código Civil.

- Los arrendamientos de uso distinto al de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por la LAU en su Título III y supletoriamente por el Código Civil.

También es objeto de este trabajo determinar los arrendamientos que no van a incluirse en ningún ámbito de la LAU, estableciendo cuál será entonces su normativa reguladora; así, por ejemplo, las fincas rústicas, los contratos excluidos por el artículo 5 LAU, los arrendamientos de industria, de solar, de trasteros o de plaza de garaje.

### **3. PLAN DE TRABAJO / MATERIAL Y MÉTODOS**

Este trabajo se ha estructurado de acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, empezando por su ámbito de aplicación en general (artículo 1) e incidiendo en los arrendamientos de vivienda (artículo 2) y en los arrendamientos para uso distinto (artículo 3), junto con las exclusiones mencionadas en su artículo 5.

Para estudiar este ámbito de aplicación se ha llevado a cabo la consulta de diversos manuales y comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos de distintos autores, los cuales se enumeran en la bibliografía. Así, se ha estudiado la posición de cada autor en los diversos apartados, coincidiendo la doctrina en la mayoría de los asuntos, señalándose cuándo hay discrepancia y cuál es la postura actualmente mayoritaria.

Además de la doctrina, también se ha examinado la jurisprudencia existente sobre los distintos tipos de arrendamientos, tanto las Sentencias dictadas por el Tribunal Supremo como la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales (señalando su referencia en cada caso). Para llevar a cabo esta búsqueda jurisprudencial se han utilizado bases de datos digitales, tales como los buscadores jurisprudenciales de Aranzadi y vLex.



#### 4. CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOMETIDO A LA LAU

El artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos fija el ámbito de aplicación de esta Ley, al disponer que: *“La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda”*

De este precepto se desprende que todo arrendamiento que recaiga sobre una finca urbana, y se destine a vivienda o a un uso distinto, encaja en el ámbito de aplicación de la LAU, quedando únicamente excluidos los supuestos concretos mencionados en su artículo 5<sup>1</sup>. El precepto basa, pues, el ámbito de aplicación en el concepto de finca urbana pero omite su definición, lo cual genera una serie de interrogantes.

Ahora bien, en lo que respecta a la determinación de si una finca es rústica o urbana, los Tribunales han venido teniendo en cuenta a la hora de fijar su convicción, con independencia de los datos registrales, los siguientes extremos<sup>2</sup>:

- a. Su situación o emplazamiento en el campo o población.
- b. El aprovechamiento o destino, explotación agrícola, pecuniaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio.
- c. La preponderancia de uno de los elementos, si ambos concurren en el mismo predio, o por la relación de dependencia que entre ellos exista.

Con carácter previo, ha de señalarse que no es impedimento para considerar finca urbana sometida a la regulación de la LAU que tal finca aparezca como rústica en el Registro de la Propiedad, ya que el concepto a estos efectos no coincide con el concepto fiscal, hipotecario o administrativo. Es la dedicación de las fincas a una finalidad determinada lo que les confiere el carácter de rústicas o urbanas, aunque toda finca urbana supone necesariamente una edificación y toda finca rústica un campo

---

<sup>1</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, Thomson Reuters, Pamplona, 2014, pág. 23.

<sup>2</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012, págs. 49-50.

cultivable<sup>3</sup>. Para dilucidar los supuestos dudosos, el juzgador tomará en consideración el destino efectivo que haya sido convenido por las partes, con independencia de la calificación jurídica que éstas hayan dado a la relación contractual. La concreta ubicación, características y acondicionamiento de la finca servirán para determinar dicho fin<sup>4</sup>.

Así como el artículo 1 LAU se refiere al arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, los artículos 2 y 3 añaden el concepto de “edificaciones”. Por tanto, podemos concluir que la LAU identifica “finca urbana” con “edificación”, a pesar de que algunos arrendamientos sobre edificaciones se vean excluidos expresamente de su ámbito de aplicación. Por edificación ha de entenderse toda construcción cerrada que se encuentra adherida al suelo idónea para el desarrollo de una actividad humana, y no es necesario que la finca sea o consista toda ella en un edificio, sino que el uso de la finca por el arrendatario se concrete especialmente en el uso de la edificación que en ella exista: que en el edificio se satisfaga la necesidad del arrendatario, de vivienda permanente o de uso distinto<sup>5</sup>. Así, el Tribunal Supremo ha afirmado en la Sentencia de 13 de diciembre de 1993<sup>6</sup> que debe tratarse de una edificación en el momento de la constitución del arrendamiento:

*“El discurso casacional ha de concluir en esta cuestión con la terminante declaración de que no procede aplicar la Ley de Arrendamientos Urbanos al contrato del pleito, pues la simple voluntad de las partes recurrentes no pueden alterar la propia naturaleza del convenio, como tampoco imponer su adecuada calificación, ya que aunque incluso se reputaran las construcciones como habitables, no estaban levantadas ni reunían tal condición en el momento de celebrar el contrato. La calificación ha de retrotraerse a la época de la constitución locativa, salvo pacto novatorio posterior y las edificaciones autorizadas que llevaron a cabo los recurrentes lo fueron para su exclusiva utilidad y mejor aprovechamiento del terreno en razón a su destino de constituir una explotación pecuaria”.*

---

<sup>3</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 5ª Edición, Cizur Menor, Thomson Aranzadi, 2010, págs. 32-33.

<sup>4</sup> LLAMAS POMBO, E., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios y Jurisprudencia doce años después*, La Ley, Madrid, 2007, pág. 55.

<sup>5</sup> MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., DE PABLO CONTRERAS, P., PÉREZ ÁLVAREZ, M.A., PARRA LUCÁN, M.A., *Curso de Derecho Civil (II), Derecho de Obligaciones*, 2ª Edición, Colex, 2008, pág. 594.

<sup>6</sup> RJ 1993/9614.

También el Tribunal Supremo en su Sentencia de 3 de mayo de 1990<sup>7</sup> se retrotrae al momento en el que la relación contractual se perfeccionó: *“Inaplicabilidad de la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos a los supuestos en los que, como sucede en el de autos, se procedió al arrendamiento de un solar, sobre el que después el arrendatario construyó un edificio habitable, inaplicabilidad reiteradamente sostenida por esta Sala al proclamar que la calificación del contrato ha de retraerse a la fecha de la constitución arrendaticia, que es cuando se entrega la cosa cuyo uso se cede, (..) y que el momento de celebración del contrato es decisivo para calificar la naturaleza de la cosa arrendada, realidad que no se desvirtúa por la circunstancia de que, en tiempo posterior, el arrendatario, con o sin autorización del arrendador, haya realizado obras o incluso levantado pequeñas construcciones para el desarrollo de una actividad industrial o mercantil construidas por el arrendatario en aras de su conveniencia”*.

#### **4.1. ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS DE LA LAU**

No todo arrendamiento que recaiga sobre una finca urbana se incluye dentro del ámbito de aplicación de la LAU, así, y aunque la Ley nos lo excluya expresamente de su ámbito de aplicación, quedan fuera de la normativa de la LAU algunos tipos de arrendamientos.

De un lado, quedan fuera arrendamientos como los arrendamientos de industria y los arrendamientos de solar, al igual que los arrendamientos de trasteros y los arrendamientos de garaje cuando no constituyen un accesorio de la vivienda, como tendremos la oportunidad de analizar con posterioridad (infra 2.2 a 2.5).

Por otra parte, la propia LAU en su artículo 5 establece una serie de excepciones a su aplicación en sus distintos apartados:

---

<sup>7</sup> RJ 1990/3682.

**a) Arrendamiento de viviendas asignadas por razón del cargo que se desempeña o servicio que se presta:**

Este supuesto ni siquiera se trata de una relación arrendaticia, ya que se desprende que entre el propietario de la vivienda y el usuario de ésta existe una relación laboral o funcionarial.

No generan problemas los casos en que la vivienda resulte de obligada utilización en razón del puesto desempeñado o cuando el uso de ésta suponga parte de la contraprestación con la que se remunera el trabajo realizado, pero habrá que concluir que no han de encuadrarse en la exclusión del artículo 5.a) aquellos contratos de arrendamiento que tengan vida autónoma respecto de una eventual vinculación laboral o funcionarial existente entre las mismas partes, y para esto será decisivo que no quede vinculada su duración con la de la relación laboral<sup>8</sup>. La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2000<sup>9</sup> entiende que transcurrido en el caso más de un año desde que se extinguió la relación laboral hasta el ejercicio de la acción resolutoria, se desliga claramente la ocupación de la vivienda del contrato de trabajo al que inicialmente se hallaba vinculado.

Es decir, si, por ejemplo, una empresa dedicada al arrendamiento de viviendas alquila una de ellas a uno de sus empleados en las mismas condiciones que lo hace a terceros y sin que haya ninguna vinculación entre el contrato de trabajo y el de arrendamiento, tal contrato no quedaría excluido de la LAU, por no ser la relación laboral la causa del contrato de arrendamiento, ni el uso de la vivienda forma parte de su salario en especie<sup>10</sup>.

A este respecto tenemos la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1992<sup>11</sup>, que incluye dentro del ámbito de la LAU un arrendamiento entre trabajador y empresa al no estar la relación arrendaticia subordinada a la relación de servicios: “(...) *ha quedado acreditado, que los contratos de inquilinato aunque ligados a la existencia*

---

<sup>8</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., págs. 100-101.

<sup>9</sup> RJ 2001/1432.

<sup>10</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 115.

<sup>11</sup> RJ 1992/2209.

*de una relación de servicios entre el arrendador e inquilino lo están, de tal manera que el uso de la vivienda no forma parte integrante de la contraprestación debida por los servicios, conservando en principio la relación de servicios y la relación de inquilinato su propia autonomía y su peculiar ordenamiento, como ha quedado acreditado, ya que no obstante a la existencia de la crisis laboral, que dio lugar en su día a la conclusión de los contratos de trabajo y a la correspondiente indemnización por ello a cargo de la Cooperativa o del Fondo Nacional de Garantía Salarial, sin embargo, nada se acordó respecto de la resolución de los contratos de inquilinato que ahora se discuten, por lo que la relación arrendaticia no se hallaba subordinada a la relación de servicios, debiendo pues estos contratos de inquilinato, considerarse incluidos dentro del ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos”.*

Supuesto distinto sería aquél en que un trabajador que se muda de ciudad por motivos laborales y la empresa para la que trabaja le arrienda para él una vivienda. En este supuesto la empresa sería la parte arrendataria y el trabajador un mero usuario, por lo que entrará dentro del ámbito del artículo 3 LAU, al tratarse de un uso distinto del de vivienda. Tales contratos no pueden tener la consideración de “vivienda” por cuanto no es arrendatario directo el ocupante (será arrendatario directo la empresa contratante) y, por consiguiente, no se podrá beneficiar de las ventajas que la LAU reconoce a esta categoría de arriendos, habida cuenta que la finalidad de esta ley especial es la de satisfacer la necesidad primordial de vivienda permanente del arrendatario como persona física; y resultaría excesivo y no regulado, extender esa protección a una persona jurídica contratante directamente con el arrendador; quienes, sin embargo, podrán celebrar un arriendo dentro de la categoría de uso distinto, aunque luego se utilice como vivienda permanente de un empleado o directivo<sup>12</sup>.

#### **b) Arrendamiento de viviendas militares:**

Esta exclusión, de idéntica fundamentación a la anterior, cuenta con una regulación específica, cual es la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, desarrollada por el Real

---

<sup>12</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 58.

Decreto 924/2015, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

**c) Arrendamiento de fincas con casa-habitación:**

Se trata de fincas en las que cabe tanto su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal como la satisfacción de la necesidad de vivienda del arrendatario. En este supuesto “la finalidad primordial del arrendamiento” debe ser el primero para considerarse excluido de la LAU y, por tanto, dentro del ámbito de aplicación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (en adelante, LAR)<sup>13</sup>.

El problema se centra, por tanto, en determinar cuál es esa finalidad primordial del arrendamiento, ya que en los casos donde el destino primordial es el de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario estaremos ante un arrendamiento de vivienda, y para resolverlo habrá que tener en cuenta en primer lugar lo pactado por las partes en relación con los distintos aprovechamientos de la finca<sup>14</sup>.

Así, si la casa-habitación satisface además la necesidad primordial de vivienda del arrendatario -no es vivienda de temporada o segunda residencia-, cabe concluir que se trata de un arrendamiento sometido a la LAU. Por el contrario, si lo pactado es la explotación agrícola, pecuaria y forestal de la finca y se limita el aprovechamiento de la casa-habitación a, por ejemplo, las épocas del año en que se llevan a cabo las labores agrícolas de manera intensiva, habrá arrendamiento rústico. Estas viviendas son meramente accesorias o instrumentales para el mejor aprovechamiento rústico de la finca, por lo que el régimen jurídico aplicable será el previsto para los arrendamientos rústicos<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 74.

<sup>14</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 104.

<sup>15</sup> LLAMAS POMBO, E., *Ley de Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 110.

En los casos en que no haya pacto entre las partes, o que el pacto no se corresponda con la realidad, habrá que apreciar cuál de los aprovechamientos es el de mayor relieve y significación<sup>16</sup>.

Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 14 de marzo de 2007<sup>17</sup> afirma que *“lo primordial a determinar versará en si la finalidad del arriendo del caserío es la vivienda entendida como tal, de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendador, o por el contrario es pretendida la obtención por éste de un arriendo de finca con casa-habitación para el aprovechamiento agrícola pecuario o forestal y como motivo final primordial”*.

Además, como indicativo del aprovechamiento, cabe señalar lo dispuesto en el artículo 7.1.b) LAR, conforme al cual no se aplicará ésta a las fincas *“accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste”*.

#### **d) Arrendamiento de viviendas universitarias:**

El propio precepto señala los requisitos a tener en cuenta para excluir este tipo de arrendamientos.

Así, en primer lugar, las viviendas deben calificarse como universitarias por la propia Universidad (aunque no se requiere ninguna declaración formal), y, en segundo lugar, es preciso que las viviendas sean propiedad o responsabilidad de la Universidad y se destinen al uso del personal universitario, ya sean alumnos, personal docente o de administración, o tengan una relación laboral. El término alumnos incluye tanto a los matriculados en la propia Universidad como en los centros adscritos y hasta los procedentes de otras universidades que cursen allí sus estudios a través de programas de intercambio.

---

<sup>16</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos Urbanos, Comentarios, Jurisprudencia y Formularios, Tomo I*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2007, págs. 104-105.

<sup>17</sup> JUR 2007/137156.

En estos casos el arrendamiento quedará al margen de la LAU y, como establece el precepto, se regirá por las normas que al efecto establezca la propia Universidad, aplicando con carácter supletorio el Código Civil<sup>18</sup>.

Dada la autonomía de cada Universidad, la LO 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, contiene una remisión a las normas de uso que cada Universidad establezca. Como ejemplo podemos mencionar los Estatutos de la Universidad de Alcalá (aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 23 de octubre de 2003), en cuyo artículo 239 se establece el régimen de las Residencias Universitarias afirmando que será la propia Universidad, a través del Consejo de Gobierno, la que establecerá el régimen de las mismas.

Por último ha de señalarse que en los casos que no se den estos requisitos, por ejemplo, en aquellos en que el usuario sea un alumno pero la vivienda no sea calificada de universitaria, será de aplicación la LAU, si bien como un arrendamiento para uso distinto del de vivienda<sup>19</sup>.

#### **e) Arrendamiento de viviendas de uso turístico:**

Este apartado fue incluido por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, sometiendo así ese tipo de cesión a la normativa sectorial reguladora de este tipo de actividad, es decir, a la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

El motivo de esta exclusión se explica en la exposición de motivos de la mencionada Ley, y subyace en él el aumento del uso del alojamiento privado para el turismo, lo cual da cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad de los destinos turísticos. En concreto se habla de *“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y*

---

<sup>18</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios...*, cit., págs. 105-106.

<sup>19</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios...*, cit., pág. 106.



*realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.*”. Más adelante se analizarán las diferencias entre estos arrendamientos turísticos que la norma excluye y los llamados arrendamientos de temporada sometidos a la LAU (infra 4.3).

## **4.2. EL ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA O EMPRESA**

Puede definirse el arrendamiento de industria o empresa como aquel arriendo en el que además del local lo que se recibe es un negocio que está en funcionamiento en el mismo inmueble como una entidad patrimonial única, susceptible de ser explotada directa e inmediatamente<sup>20</sup>. Al no tratarse el objeto del contrato de una edificación se encuentra excluido de la LAU y se rige por las normas del Derecho común (Código Civil)<sup>21</sup>.

A pesar de que el artículo 3.2 LAU referido al arrendamiento para uso distinto del de vivienda habla de los arrendamientos “celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial”, en esos casos el objeto específico es la edificación, pero en el arriendo de industria o empresa el local solamente constituye un elemento material más. En estos arrendamientos excluidos de la LAU es necesario que el objeto sea la explotación de un negocio que funcione en el momento de celebrarse tal arrendamiento. Es decir, un simple arrendamiento de un local con existencias sí estaría dentro del ámbito de aplicación de la LAU.

Así, este tipo de arrendamiento queda excluido de la LAU debido a que se arrienda una unidad patrimonial, transmitiéndose no solo un conjunto de elementos materiales e inmateriales, sino también una organización con efectos productivos (como instalaciones, materias primas, mercaderías, máquinas, etc.). Decidir que el arrendamiento se rige por la LAU porque parte del objeto es una edificación supondría arrastrar al resto del objeto a un régimen jurídico que no se ajusta a sus características<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 72.

<sup>21</sup> SOSPEDRA NAVAS, F.J., *Arrendamientos Urbanos: Normas Sustantivas y Procesales*, Thomson Civitas, 2008, pág. 30.

<sup>22</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios...*, cit., pág. 122.

Apoyando esta exclusión, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 2000<sup>23</sup> señala que mientras que en los arrendamientos de local de negocio (para uso distinto del de vivienda) *“se cede el elemento inmobiliario, es decir, un espacio construido y apto para que en él se explote el negocio”*, en los arrendamientos de industria *“el objeto contractual está determinado por una doble composición integradora, por un lado el local, como soporte material y, por otro, el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, conformando un todo patrimonial”*. Sin embargo, no se trata de un arrendamiento complejo, pues no se da en él una combinación de varios contratos con una única causa, que es lo que determina el carácter complejo del contrato, sino un único tipo de contrato, un arrendamiento de cosa, con un objeto complejo, aunque unitario<sup>24</sup>.

En el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1997<sup>25</sup> califica un arrendamiento de industria, y por tanto excluido de la LAU, al haberse cedido en el contrato *“todo lo necesario para el funcionamiento inmediato del negocio, a lo que nada afectan las adquisiciones posteriores, por razones de utilidad o conveniencia, pues es el uso de la industria ya instalada, con elementos coordinados para su inmediata puesta en marcha, lo que constituye, según reiterada y constante doctrina de esta Sala, la unidad patrimonial con vida propia determinante del concepto jurídico de industria susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas; y nada importa que el anexo con inventario se perdiese o que, realmente, no llegase en el caso concreto a levantarse, porque si hay supuestos en que se le dio gran trascendencia, según las pruebas practicadas, puede no tenerla en otros, dado que, cual señala la Sentencia de 13 diciembre de 1990 (RJ 1990/10003), la suficiencia o insuficiencia de los elementos transmitidos será una simple cuestión de hecho, a menudo de carácter técnico”*.

---

<sup>23</sup> RJ 2000/1239.

<sup>24</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 53.

<sup>25</sup> RJ 1997/3541.

También la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2009<sup>26</sup> excluye el arrendamiento de industria del ámbito de aplicación de la LAU, aplicando la normativa del Código Civil para su regulación: *“Según destacada doctrina científica no cabe confundir el arrendamiento de un local para que el arrendatario establezca su propio negocio, con el arrendamiento de una industria en funcionamiento, pues aquí se alquilan una serie de elementos -la empresa, las instalaciones, la clientela, etc.-, entre los que se encuentra el local, que ha de quedar fuera de la Ley arrendaticia, toda vez que, como dice el Texto Refundido de la Ley de 1964, donde la exclusión es tajante, lo que se alquila es "una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente de meras formalidades administrativas". Aunque algunos autores han manifestado la integración de los arrendamientos de industria en el régimen de la presente Ley, pues si el legislador lo hubiera querido, debió determinar la exclusión de forma expresa, como en el Texto Refundido de 1964; pero no obstante esta observación, de la interpretación del artículo 3 de la Ley de 1994 se desprende que no cabe equiparar el arrendamiento para una actividad industrial, que crea el arrendatario en el local objeto de la locación, con el hecho de arrendar una industria en pleno funcionamiento y con los elementos precisos para ello. La doctrina jurisprudencial ha proclamado que los arriendos de locales para negocio se diferencian de los de industria en que, respecto a los primeros, lo que se cede es el elemento inmobiliario, en cambio, en los segundos, el objeto contractual está determinado por una doble composición integradora; por un lado, el local, como soporte material; y, por otro, el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, que conforman un todo patrimonial autónomo, sin que sea preciso que el arrendador facilite necesariamente todos los medios para la comercialización de la actividad comercial a desarrollar, que pueden ser ampliados o mejorados con los que aporte el arrendatario, incluso sustituidos, sin que ello afecte a la calificación y naturaleza del contrato como de locación industrial; además, dicho contrato queda extinguido cuando expira el término convencional, como dispone el artículo 1569.1 del Código Civil”.*

---

<sup>26</sup> RJ 2009/1655.

### 4.3. EL ARRENDAMIENTO DE SOLAR

Los arrendamientos de solares recaen sobre terrenos urbanos sin edificar, o bien que contienen edificaciones provisionales o inhabitables, quedando por tanto excluidos del ámbito de la LAU y sometidos a las normas comunes del Código Civil, en tanto que estos arrendamientos tienen un objeto distinto al regulado por la LAU<sup>27</sup>.

Por tanto, en estos casos ha de distinguirse entre:

#### **a) Solar no edificado:**

Será indiferente si está en suelo urbano o rústico, y también será indiferente su destino, ya que falta el elemento principal de la edificación<sup>28</sup>.

Asimismo, debe recordarse que la jurisprudencia ha afirmado que el arrendamiento de un solar no se transformará en arrendamiento urbano aunque posteriormente se edifique sin el consentimiento del arrendador o, con tal consentimiento, se acuerde que lo edificado quedará para el arrendador, ya que éste no arrendó más que el solar.

Así, la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1990<sup>29</sup> afirma la *“inaplicabilidad de la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos que a los supuestos en los que, como sucede en el de autos, se procedió al arrendamiento de un solar, sobre el que después el arrendatario construyó un edificio habitable, inaplicabilidad reiteradamente sostenida por esta Sala al proclamar que la calificación del contrato ha de retraerse a la fecha de la constitución arrendaticia, que es cuando se entrega la cosa cuyo uso se cede, y se fija la renta o contraprestación y las edificaciones construidas por el arrendatario en su propio uso y beneficio, para lo que fue autorizado, representan una facilidad para la mejor explotación, sin que altere este criterio conceptual el hecho de que, durante la vigencia del contrato, se admitiese un nuevo arrendatario con aumento de renta y precio, porque quedó subsistente el*

---

<sup>27</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley...*, cit., pág. 73.

<sup>28</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios...*, cit., págs. 61-62.

<sup>29</sup> RJ 1990/3682.

*contrato en lo referente a la cosa objeto arrendaticio, y, por tanto, no implica novación extintiva -S. 6 marzo 1968 (RJ 1986\1458)-; y que el momento de celebración del contrato es decisivo para calificar la naturaleza de la cosa arrendada -local de negocio o solar-, realidad que no se desvirtúa por la circunstancia de que, en tiempo posterior, el arrendatario, con o sin autorización del arrendador, haya realizado obras o incluso levantado pequeñas construcciones para el desarrollo de una actividad industrial o mercantil construidas por el arrendatario en aras de su conveniencia.”*

Esta misma línea jurisprudencial sigue la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de octubre de 1992<sup>30</sup>, en la cual se señala que: “...se ha de tener en cuenta la configuración y estado de la cosa arrendada al momento de la celebración del contrato, pues en tal momento es cuando se cede el uso y disfrute del objeto y se perfecciona y constituye el arrendamiento, no quedando desvirtuada tal realidad por la circunstancia de que, en tiempo posterior, el arrendatario, con o sin autorización del arrendador, haya realizado obras o incluso levantado pequeñas construcciones para el desarrollo de la actividad industrial o mercantil, original o sobrevenida, propia de su giro y en aras de su conveniencia.”

#### **b) Solar con edificaciones inhabitables:**

No se trata de finca urbana al faltar el elemento de la habitabilidad, e incluso se viene afirmando en el sentido de considerar al margen de la Ley especial no sólo este supuesto, sino también aquel en que, siendo habitable la edificación, no constituya el elemento principal<sup>31</sup>. Así lo recoge la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 7 de noviembre de 2012<sup>32</sup> al declarar que:

*“En consecuencia, y de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, el concepto de solar ha de basarse en su concreción en las características de edificación y habitabilidad, de modo que aun cuando la citada Ley de Arrendamientos Urbanos no alude a tal concepto, han de entenderse excluidos de la misma los terrenos en los que no existan construcciones, los terrenos en los que, sin existir construcciones, se permita*

---

<sup>30</sup> AC 1992/1428.

<sup>31</sup> SOSPEDRA NAVAS, F.J., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 31.

<sup>32</sup> JUR 2013/4316.

*la construcción permanente o provisional y los que posean construcciones que no sean como tales objeto del contrato o que no reúnan condiciones de habitabilidad.”*

La jurisprudencia del Tribunal Supremo también ha exigido la habitabilidad de un solar para incluirlo en el régimen de la LAU. Así lo recoge la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1980<sup>33</sup> - siguiendo la línea iniciada en las sentencias de 8 junio de 1963<sup>34</sup>, y de 24 de enero<sup>35</sup> y 18 de junio de 1968<sup>36</sup> -, al afirmar que *“requisito de habitabilidad necesario y preciso, sin que la circunstancia de haberse realizado obras, aun autorizadas por el arrendador, a fin de acondicionarlo al ejercicio de una actividad industrial, alteren la calificación jurídica del objeto arrendado, más aún cuando, tanto en el contrato inicial como en los documentos suscritos para autorizar las sucesivas prórrogas, siempre se dice que la pista arrendada debía devolverse en su primitivo estado, por cuya razón la calificación que se hace del contrato, tanto en la sentencia de instancia como en la de alzada es correcta y ha de ser mantenida, por lo que el rechazo del motivo es obligado.”*

#### **4.4. EL ARRENDAMIENTO DE TRASTEROS**

Partiendo de la dicción del artículo 2.2 LAU, han de distinguirse dos supuestos para concretar cuándo el arrendamiento de un trastero queda sometido al régimen de la LAU y cuándo queda excluido de su ámbito de aplicación.

El precepto establece que *“las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”*.

Por tanto, en primer lugar, vemos que el arrendamiento de trasteros sí entra en el ámbito de la LAU cuando constituye un elemento accesorio de la vivienda cedido junto a ésta en el contrato, formando todo ello un conjunto unitario sometido a unas mismas

---

<sup>33</sup> RJ 1980/3618.

<sup>34</sup> RJ 1963/3029.

<sup>35</sup> RJ 1968/521.

<sup>36</sup> RJ 1968/3187.

normas especiales arrendaticias que lo regulan<sup>37</sup>. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 6 de junio de 2006<sup>38</sup> afirma que: *“La extensión del contrato de arrendamiento de vivienda a los accesorios, tales como garaje, trastero, jardín, debe venir expresamente contemplada en el contrato, y así se desprende de la regulación contenida en el artículo 2.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994, norma en la que se indica la necesidad de que los accesorios hayan sido cedidos por el mismo arrendador, cesión que ha de ser expresa con descripción de los que vayan a ser arrendados, y que en el caso de autos no consta que se produjera, ni basta para tenerla hecha la descripción registral del inmueble, pues es perfectamente válido que se arriende exclusivamente la vivienda, como reiteradamente mantuvo el demandado al declarar en el juicio, y no se arrienden otros accesorios con los que cuente la vivienda, razones que impiden el acogimiento de este motivo.”*

En segundo lugar, más problemático se plantea el alquiler de un trastero que no se cede junto con la vivienda en el propio contrato, sino que constituye un elemento independiente y es el principal objeto del arrendamiento. En estos casos podríamos pensar que entraría dentro del ámbito del artículo 3 LAU (uso distinto del de vivienda); sin embargo, la doctrina y jurisprudencia mayoritarias, al igual que para el supuesto de plaza de garaje (infra 2.5), coinciden en afirmar que no se trata de una edificación en la que se desarrolle una actividad como parece exigir el artículo 3 LAU, por lo que quedarán excluidos de la Ley especial y se regirán por la normativa del Código Civil, en concreto los artículos 1546 y siguientes. A este respecto tenemos entre otras la Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 1 de abril de 1981<sup>39</sup>, en la que se afirma:

*“El contrato recae exclusivamente sobre una dependencia destinada a almacén, en el que en la actualidad se guardan trastos, bicicletas y utensilios análogos y con anterioridad, al parecer, también perros y otros animales; extremo éste admitido por el demandado en confesión, el cual reconoce igualmente que se halla jubilado por incapacidad y que no desempeña actividad empresarial, industrial, educativa o cualquier otra a la que pudiera servir de apoyo la mencionada dependencia; ante lo*

---

<sup>37</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley...*, cit., pág. 56.

<sup>38</sup> JUR 2006/270632.

<sup>39</sup> AC 1998/4450.

*cual, no puede sino concluirse que, siendo el objeto arrendado un trastero o almacén, sin que conste que se contemplare al novar el primitivo contrato que este fuere accesorio de actividad industrial o comercial de ningún tipo, no puede calificarse el contrato que nos ocupa como de local de negocio o asimilado al mismo; quedando, en su virtud, al margen de la legislación arrendaticia especial (...) por lo que hemos de estimar que el contrato debe regirse por la legislación común, dado que su objeto es una dependencia que no sirve al desempeño de ninguna actividad negocial y que además, según afirmó el propio demandado, no es habitable”.*

Del mismo modo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 15 de octubre de 2003<sup>40</sup> afirma que *“el contrato de arrendamiento tiene por objeto un cuarto trastero, y por ello está excluido del ámbito de la LAU de 1994, siendo de aplicación el principio de autonomía de la voluntad de las partes en dicha relación locaticia”.*

En el caso de que se arriende una edificación para destinarla a guardar los muebles de terceros, entonces sí se trataría de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, regulado en el artículo 3 LAU<sup>41</sup>. Este sería, por ejemplo, el supuesto de una empresa que actúa como arrendataria, ya que hay una actividad empresarial.

#### **4.5. EL ARRENDAMIENTO DE PLAZA DE GARAJE**

En el arrendamiento de plaza de garaje sucede lo mismo que en el caso anterior. Es decir, cuando el garaje constituya un accesorio de la vivienda que se arrienda y se ceda en el mismo contrato de arrendamiento, será ésta el elemento principal del contrato y por lo tanto quedará sometido a la LAU (a las normas de arrendamiento de vivienda); no así cuando lo arrendado es una o varias plazas de garajes totalmente independientes y que constituyen el elemento principal del contrato, en cuyo caso, no estará sometido al ámbito de la aplicación de la LAU vigente sino a las normas comunes contenidas en el Código Civil<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> JUR 2003/252014.

<sup>41</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 57.

<sup>42</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley...*, cit., pág. 73.



No obstante, a diferencia de lo que ocurría bajo la derogada Ley de 1964<sup>43</sup> (que al distinguir solamente arrendamientos de viviendas y de locales de negocio, no había duda en cuanto a la exclusión del arriendo de plazas de garaje de la ley especial), esta no es una cuestión pacífica dentro de la doctrina. Así, autores como CLEMENTE MEORO, entienden que, tratándose de un arrendamiento de cosa inmueble de naturaleza urbana que puede calificarse como una edificación, no resulta excluido de la LAU, porque sí que se lleva a cabo una actividad y por tanto se incluiría en el artículo 3 como arrendamiento para uso distinto del de vivienda<sup>44</sup>. Otra corriente doctrinal mayoritaria<sup>45</sup> afirma que las plazas de garaje no constituyen edificación, ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo esencial la posibilidad de guardar un vehículo; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3.2, siquiera esta enumeración sea ejemplificativa, ni en la Exposición de Motivos de la LAU, por lo que quedaría su arrendamiento excluido de la Ley especial<sup>46</sup>.

A este respecto, y confirmando la postura mayoritaria, la Resolución de 3 de marzo de 2004 de la Dirección General de los Registros y del Notariado<sup>47</sup> se pronunció en contra de la aplicación de la Ley especial arrendaticia a los arrendamientos de plazas de aparcamiento y a favor de la aplicación de la normativa común contenida en el Código Civil. La DGRN se basa en el requisito de la “edificación” y así en el Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución afirma que para que exista un arrendamiento urbano sometido a la LAU *"se precisa que la plaza de aparcamiento constituya una edificación lo que traería como consecuencia que tal tipo de arrendamiento estaría sujeto a la Ley si está situado en un conjunto edificado, o se halla él mismo edificado y se regiría por el Código Civil si estuviera al aire libre, lo cual, si bien parece propiciado por los términos literales de la Ley, lleva a conclusiones absurdas, puesto que habría que distinguir: arrendamientos de plazas que sean accesorios del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas de*

---

<sup>43</sup> Decreto núm. 4104/1964, de 24 de diciembre 1964, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

<sup>44</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLACO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 57.

<sup>45</sup> SOSPEDRA NAVAS, F.J., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 32.

<sup>46</sup> FERNÁNDEZ GIL, C., *Arrendamientos Urbanos; Análisis práctico de los cuatro regímenes vigentes*, Tecnos, 2014, pág. 41.

<sup>47</sup> RJ 2004/2001.

*arrendamiento de vivienda, los de plazas sitas dentro de una construcción o construidas ellas mismas y no accesorias del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento distinto de vivienda y los arrendamientos dentro de un solar o terreno no construido, que se regirían por el Código Civil".*

Y en el Fundamento de Derecho Cuarto declara que *"el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma, debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar el vehículo; tales plazas no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley -siquiera esta enumeración sea ejemplificativa- ni en la Exposición de Motivos de la Ley cuando dice (apartado 3) que "la Ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos".*

Por tanto, la DGRN considera que lo esencial es la posibilidad de guardar un vehículo y no la edificación, siendo la exclusión de la LAU del arrendamiento de plazas de garajes la regla general que decae en el supuesto en que el arrendamiento de la plaza sea accesorio al de la vivienda.

En la doctrina de las Audiencias (a falta de un pronunciamiento unificador por parte del Tribunal Supremo), trata esta problemática la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 8 de junio de 2010<sup>48</sup>, conforme a la cual:

*"La cuestión radica en determinar si el arrendamiento de una plaza de garaje, constituida como finca independiente y no mero anejo a una vivienda, está sometido a*

---

<sup>48</sup> AC 2010/1324.

*las previsiones de la Ley de Arrendamientos Urbanos o del Código Civil, cuestión ésta de trascendental importancia pues al amparo de la primera normativa el actor apelado tendría derecho al retracto arrendaticio, mientras que la legislación común no prevé tal derecho para los arrendamientos. Ciertamente no es una cuestión pacífica dada la modificación operada por la actual Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 frente al concepto tradicional de arrendamiento enmarcado en la derogada ley de 1964. Con relación a esta última norma resulta claro que legal y jurisprudencialmente quedaba excluido del ámbito de la legislación especial arrendaticia el arrendamiento individual de plazas de garaje tal como se derivaba del juego conjunto de los artículos 1 y 2 LAU 1964 , al diferenciarse únicamente entre arrendamientos de viviendas y de locales de negocio. Sin embargo esta claridad desaparece en principio en la actual redacción de los artículos 2 y 3 de la vigente LAU 1994 , dado que en la misma se distingue entre arrendamiento de vivienda y arrendamiento para uso distinto de vivienda, lo que parece ampliar el ámbito objetivo de la aplicación de la normativa especial arrendaticia y permitir la extensión a supuestos, como el presente, de arrendamientos de plazas de garaje individualmente consideradas. La propia jurisprudencia menor, ante la falta de un pronunciamiento unificador por parte del Tribunal Supremo, es expresiva de esta dificultad interpretativa, pues existen algunas sentencias que expresamente aceptan la aplicación de las reglas de la Ley de Arrendamientos Urbanos al alquiler de plazas de garaje independientes; frente a otras sentencias que defienden la interpretación contraria, de tal manera que consideran que a este arrendamiento de plazas de garaje independientes le es de aplicación la normativa general del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento. Ante esta discrepancia, y dada la necesidad de resolver sobre la cuestión planteada, sobre la que anteriormente no se ha pronunciado esta sección, esta Sala considera que es más acertada la interpretación que entiende que el arrendamiento de plazas de garaje está sometido al Código Civil y no a la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que implica que procederá la estimación del recurso de apelación interpuesto y la revocación de la sentencia dictada en instancia”.*

Con anterioridad ya sostuvo idéntica postura la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de junio de 2002<sup>49</sup>, la cual afirma que el arrendamiento de plaza de garaje no está incluido en la LAU, ya que:

*“El objeto de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda lo constituye, según el art. 3 LAU, una edificación no siendo precisa su habitabilidad como se exige para el de vivienda, de lo que se sigue que la determinación de si una plaza de garaje está incluida en el ámbito de la Ley habrá de fundamentarse en si nos encontramos efectivamente ante una edificación.*

*En su consecuencia, si la plaza de garaje, como es el caso de autos, se encuentra sita dentro de un espacio superior destinado a la ubicación de otras más y delimitado del resto y de las zonas comunes por meras indicaciones no constitutivas de cerramiento arquitectónico, es claro que no nos hallamos ante una edificación y por lo tanto no es objeto de un arrendamiento regulado en la ley especial arrendaticia como destinado a uso distinto a vivienda, siendo en tales casos aplicable el derecho común, el cual no contempla el retracto arrendaticio, de lo que se sigue la necesaria desestimación de la demanda, (...)”.*

En este caso se habla de la inexistencia de una edificación, pero el resultado de inaplicación de la LAU, y por tanto aplicación del Código Civil, sería el mismo en el caso de que sí hubiese habido edificación, ya que acudiendo a la mencionada Resolución de la DGRN de 2004 en cualquier caso debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen por sí mismas edificación ya que en ellas ésta se considera algo accesorio.

## **5. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ELEMENTOS DETERMINANTES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 2 LAU**

El artículo 2 LAU se refiere al arrendamiento de vivienda, considerando como tal en su apartado 1 *“aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo*

---

<sup>49</sup> JUR 2003/47814.

*destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*". Para obtener una plena visión del arrendamiento de vivienda, este apartado ha de complementarse con el ya citado artículo 1 que contiene el concepto de "finca urbana", y el artículo 7 que establece que *"el arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes"*.

Así, los elementos que definen legalmente el objeto del arrendamiento de vivienda son los siguientes: finca urbana; edificación habitable; su destino primordial es, bien el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, bien el de servir de lugar de habitación al cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho o a los hijos dependientes del arrendatario<sup>50</sup>.

## **5.1. LA HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Según dispone el artículo 2.1 LAU, el arrendamiento de vivienda ha de recaer sobre una edificación habitable, es decir, que la edificación tenga los requisitos necesarios para que pueda ser utilizada como vivienda, ya que el artículo 3.1 no exige ningún tipo de habitabilidad para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

La LAU no define el requisito de la habitabilidad pero ha de entenderse por edificación habitable aquella que reúne las condiciones mínimas necesarias para servir de vivienda digna y adecuada conforme al artículo 47 de nuestra Constitución. En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 18 de mayo de 2005<sup>51</sup> afirma que *"La habitabilidad supone que la edificación arrendada reúna las condiciones mínimas necesarias para que pueda ser utilizada como morada o vivienda digna y adecuada, de conformidad con el artículo 47 de la CE. El cumplimiento de este requisito no ha de vincularse necesariamente a la observancia de las exigencias administrativas, ni a la concesión de la licencia o cédula de habitabilidad por el Ayuntamiento respectivo. Sólo una edificación habitable puede tener como destino*

---

<sup>50</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios...*, cit., pág. 36.

<sup>51</sup> JUR 2005/169610.

*primordial satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario y, en principio, sólo una vivienda habitable puede ser objeto de arrendamiento”.*

Acudiendo a la doctrina podemos decir que la habitabilidad exige que la edificación reúna las indispensables condiciones objetivas para que en ella sea posible desenvolver las actividades domésticas de quienes moran en ella<sup>52</sup>. Por tanto, será necesaria una edificación cerrada que, en función de su destino, preserve la intimidad familiar de la introspección ajena. Así, el requisito de la habitabilidad ha de ponerse en relación con el de que la finca arrendada consista en una “edificación”, ya que el artículo 2.1 pretende, simplemente, excluir del ámbito de aplicación de la Ley los contratos de arrendamiento que tienen por objeto bienes que pueden ser utilizados, transitoria o permanentemente, como viviendas, pero que no son edificaciones habitables<sup>53</sup>. En consecuencia, no estarán sometidos a la LAU los arrendamientos de elementos habitables que no constituyan construcción cerrada adherida al suelo, por ejemplo una caravana, aunque también se arriende la parcela en que se encuentre, ni los de edificaciones que no sean habitables<sup>54</sup>.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1993<sup>55</sup> afirma que son habitables las *“construcciones adecuadas para la morada de los humanos, si se quiere conservar la dignidad del vocablo habitación como residencia apta para el desenvolvimiento vital y familiar de las personas, por ser lo más conforme a su concepción constitucional. Efectivamente aunque habitable puede ser toda construcción, todo lugar más o menos cercado y techado, esto viene a representar una excepción impuesta por circunstancias imperativas, pero no es el adecuado encuadre que corresponde normalmente a la denominación de habitabilidad. Son cosas distintas lo que puede ser habitable y lo que debe ser adecuado para una normal habitación humana.”*

---

<sup>52</sup> GUILARTE ZAPATERO, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Edersa, Madrid, 1995, pág. 63.

<sup>53</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios...*, cit., pág. 38.

<sup>54</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 38.

<sup>55</sup> RJ 1993/9614.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1966<sup>56</sup> puntualiza al respecto que no impide la calificación de arrendamiento de vivienda *“el hecho de que no tengan el espacio de habitabilidad suficiente ni que tengan servicios comunes para las cuatro viviendas, pues ello representa deficiencias en orden sanitario, subsanables por vía y trámite distingo a la legislación de arrendamientos”*. En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 5 de junio de 2006<sup>57</sup> también excluye que sea necesaria la calificación como vivienda o la cédula de habitabilidad para que un contrato tenga la consideración de arrendamiento para uso de vivienda. Ello en gran parte es una medida de protección al arrendatario, ya que no sería lógico que si se arrienda una edificación para uso de vivienda que carece de habitabilidad, el arrendador alegara esta circunstancia para evitar la aplicación de las normas que protegen al arrendatario. Además, el artículo 21.1 LAU establece que el arrendatario podrá obligar al arrendador a realizar las obras necesarias y en caso de que se niegue incurrirá en incumplimiento contractual (artículo 27 LAU). En cualquier caso, la condición de habitabilidad de las edificaciones depende de sus propias circunstancias y no de la existencia o inexistencia de informes administrativos, ni de la voluntad de las partes<sup>58</sup>.

Por su parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 5 de abril de 2000<sup>59</sup> confirma que la habitabilidad no debe centrarse en el cumplimiento de requisitos administrativos o en la concesión de la cédula de habitabilidad, pero parece indicar que es un requisito esencial del objeto del arrendamiento para uso de vivienda, ya que, como dice la Sentencia, el arrendador está obligado a mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad durante toda la vida del contrato. Pero si la finca no reúne, en el momento de su celebración, las condiciones necesarias para servir de vivienda humana, el arrendamiento estará sometido a la LAU, y el arrendador obligado a convertirla en habitable.

---

<sup>56</sup> RJ 1966/87.

<sup>57</sup> JUR 2006/270658.

<sup>58</sup> O'CALLAGHAN, X., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Edersa, Madrid, 1995, pág. 63.

<sup>59</sup> AC 2000/1087.

Supuestos más complejos son los casos de arriendo “ad aedificandum” y de arriendo “ad meliorandum”, en los cuales el requisito de la habitabilidad no queda claro desde el comienzo del contrato.

Los arrendamientos “ad aedificandum” son aquellos en los que el propietario cede el terreno para que el arrendatario pueda edificar, pasando a ser propiedad del arrendador lo edificado al término del arriendo. Estos casos estarían excluidos de la LAU al tratarse de un arrendamiento complejo, pero además, como ya hemos mencionado, teniendo en cuenta que hay que estar al momento inicial del contrato para apreciar sus presupuestos, no existe el requisito de edificación habitable al concertarse la relación jurídica. A pesar de esto, se considera la posibilidad de que una vez que se haya acometido la edificación el uso que el arrendatario puede hacer de ella normalmente sí reunirá los requisitos del arrendamiento de vivienda, por lo cual, siempre que sea posible desligar el uso de la vivienda de las operaciones edificatorias previas, quizás quepa reconducir el contrato a la LAU sobre la base de la imperatividad de sus normas<sup>60</sup>.

Por otro lado, en los arrendamientos “ad meliorandum” existe la edificación pero carece del requisito de la habitabilidad ya que las partes incluyen el pacto de mejorar la vivienda para hacerla habitable. En un primer momento podríamos tener por excluidos estos arrendamientos de la LAU, al tratarse de un arrendamiento complejo y al no existir igualmente el presupuesto esencial de la habitabilidad en el momento inicial, pero no podemos pasar por alto la intención del legislador de proteger con la ley especial el arrendamiento de viviendas y en concreto los derechos del arrendatario. Por esto, y teniendo en cuenta el artículo 17.5 LAU en el que se permite acordar el reemplazo de la obligación de pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar el inmueble, sí se someterá a la LAU este arrendamiento si el pacto de mejorar la vivienda es meramente instrumental. Sin embargo, si la condición de habitabilidad se consigue por decisión unilateral del arrendatario de mejorar ese inmueble entonces no podrá integrarse en el artículo 2 LAU<sup>61</sup>.

---

<sup>60</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios...*, cit., págs.. 36-37.

<sup>61</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios...*, cit., pág. 37.



En relación con los arrendamientos “ad aedificandum” y “ad meliorandum” la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de marzo de 1979<sup>62</sup> excluye del ámbito de aplicación de la LAU un arrendamiento en el que lo construido por el arrendatario pasará a ser propiedad del arrendador a su término, señalando que:

*“(…) tales antecedentes fácticos revelan, con toda claridad, por su tenor literal, e intención de las partes, que los vínculos jurídicos arrendaticios examinados son de la naturaleza denominada «admeliiorandum» o «ad aedificandum», de índole atípica en el ámbito contractual, dado que según ha declarado esta Sala en sentencias, entre otras, de 3 julio 1941 (RJ 1941/891), 17 mayo 1958 (RJ 1958/2091), 13 junio 1961 (RJ 1961/3008), 14 octubre 1969 (RJ 1969/4622) y 11 mayo 1976 (RJ 1976/2039), el pacto por el cual el arrendatario, y en su caso el subarrendatario por derivación de aquél, se obliga a construir en el terreno objeto del contrato edificaciones, cuya propiedad pasará al arrendador a la expiración del término convenido, que es el caso ahora dado, demuestra que el precio del arrendamiento se integra no sólo por el que específicamente se hubiera pactado, sino muy esencialmente por el valor de las obras, que constituyen el factor económico decisivo de la relación contractual y la causa determinante que condujo a su celebración, produciendo en consecuencia aquella naturaleza contractual atípica el efecto de exclusión del régimen especial de la legislación arrendaticia urbana, concretada en la actualidad en el texto refundido de la ley reguladora de Arrendamientos Urbanos aprobado por D. de 24 diciembre 1964, y sometimiento a las normas de índole procesal y civil común (...). Criterio mayormente estimable en cuanto que la aplicación a los arrendamientos «ad meliorandum» o «ad aedificandum» de la normativa contenida en la legislación especial arrendaticia urbana, y concretamente de las prórrogas en ella establecidas, conduciría a manifiesta injusticia, pues si la contraprestación del vínculo arrendaticio durante el plazo contractual no consiste solamente en el pago de la merced convenida, si que también en consideración a los desembolsos tenidos que hacer para ejecutar las obras, se aprecia claramente que los contratantes quisieron señalar una renta módica que unido a la amortización del capital invertido por el arrendatario dentro del plazo estipulado de vigencia del contrato representase el justo precio del vínculo arrendaticio, y si vencido el plazo convenido se decretase la*

---

<sup>62</sup> RJ 1979/1189.

*prórroga forzosa sin alteración de ninguna de las cláusulas del contrato, surgiría, de una parte, la imposibilidad de mantener el pacto de «locatio rerum» ya consumado, y, de otra parte, se rompería el equilibrio de las prestaciones si terminado el plazo convenido continuase la posesión arrendaticia mediante el cumplimiento parcial de las obligaciones contractuales.”*

Esta misma postura se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1986<sup>63</sup>, en la que se lee:

*“Que la admisión como contratos atípicos de los arrendamientos "ad meliorandum" y "ad aedificandum" que la libertad de pacto consagrada en el artículo mil doscientos cincuenta y cinco de nuestro Código Civil autoriza, es tema afirmativamente resuelto por reiterada Jurisprudencia de esta Sala, en las sentencias de quince de febrero y veintiséis de marzo de mil novecientos setenta y nueve y tres de abril de mil novecientos ochenta y cuatro (RJ 1984, 1923) entre otras muy numerosas, que no sólo proclaman su validez, sino también, desde un punto de vista sustantivo que a tales arrendamientos es de aplicar la normativa contenida en el propio Código en cuanto a su regulación, quedando erradicados del ámbito de los que la legislación especial de arrendamientos urbanos.”*

## **5.2. EL DESTINO PRIMORDIAL DEL ARRENDAMIENTO**

Como se ha señalado, sólo sobre edificaciones habitables puede recaer un arrendamiento de vivienda, pero no todo arrendamiento de una vivienda va a suponer un arrendamiento de vivienda del artículo 2 LAU. Esto es, es necesario que tal arrendamiento tenga por finalidad o destino primordial la satisfacción de la necesidad de vivienda del arrendatario. Lo fundamental es que la vivienda se utilice como tal, no para un uso distinto (oficina, despacho profesional, clínica, archivo, almacén,...), y no con carácter secundario sino principal<sup>64</sup>.

---

<sup>63</sup> RJ 1986/3380.

<sup>64</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 39.

El artículo 2.1 LAU habla de “destino primordial”, por lo que el hecho de que el arrendatario realice alguna actividad profesional en su casa, como por ejemplo el ejercicio de la abogacía o de la medicina, no excluye la calificación del contrato como arrendamiento de vivienda, siempre que ésta sea el destino primordial de la finca<sup>65</sup>.

Primordial equivale a fundamental, por lo tanto, la Ley en este punto quiere decir que el conjunto de actividades que constituyen el uso de la vivienda, en su consideración de finalidad primordial del arrendamiento, deben desarrollarse de forma principal y prevalecer inequívocamente sobre cualquier otra, distinta a la primordial, que el arrendatario desenvuelva en el edificio y que, en todo caso, tendrá carácter secundario, accesorio y subordinado al fin principal<sup>66</sup>. El requisito de la finalidad primordial permite la existencia de un arrendamiento mixto sobre una finca destinada a vivienda, con tal de que el segundo destino o finalidad no se superponga al primero que, como queda dicho, ha de ser el de vivienda<sup>67</sup>.

La determinación de cuál es el destino primordial del arrendamiento cuando la finca puede utilizarse también para usos distintos del de vivienda no siempre será sencilla. Así, si se alquila una vivienda para hogar familiar y despacho profesional no es fácil dilucidar si el destino primordial del arrendamiento es el uso de vivienda o el uso profesional, y para resolver la cuestión habrá que acudir a los criterios señalados por la doctrina y la jurisprudencia anterior para los supuestos de arrendamiento de finca mixta y arrendamiento conjunto de varias fincas para usos diversos<sup>68</sup>. En contra, ROJO AJURIA opina que, dados los criterios en los que se basa la LAU, los artículos 2 y 3 han de interpretarse en el sentido de que los arrendamientos mixtos están incluidos imperativamente en el artículo 2; bastará con que el arrendamiento satisfaga la necesidad permanente de vivienda del arrendatario para que cualquier otro uso, sea secundario, sea mixto, no evite la aplicación de dicho precepto<sup>69</sup>.

---

<sup>65</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J.R., *Derecho Civil II, 2ª Edición*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 330.

<sup>66</sup> O'CALLAGHAN, X., *Comentarios...*, cit., pág. 64.

<sup>67</sup> LLAMAS POMBO, E., *Ley de Arrendamientos...*, cit., pág. 70.

<sup>68</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios...*, cit., pág. 50.

<sup>69</sup> ROJO AJURIA, J., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, dirigido por PANTALEÓN, Civitas, Madrid, 1995, págs. 67-68.

Se dice que las actividades alternativas deben ser subordinadas, accesorias o secundarias de la principal, sin embargo, el problema no debe plantearse en esos términos, sino en otros puramente cuantitativos. Así, entre la dedicación del inmueble a vivienda y el ejercicio de una actividad alternativa no se trata de ver si hay una relación mutua de accesoriedad -pues si la hay fácilmente se identificará y no existirán excesivos problemas de interpretación-, sino de ver cuál de ellas, en el supuesto más complejo de que discurren con cierta autonomía, preponderará a los efectos de usar el inmueble. Y para ello parece oportuno aventurar como criterio que sirva de ayuda a tal fin el puramente cuantitativo. Es decir, comprobar el número de dependencias del inmueble que se destinen a una u otra actividad<sup>70</sup>.

Para determinar cuál es el destino primordial y cuál el secundario o accesorio, habrá que tener en cuenta lo pactado por las partes en cuanto al uso del inmueble, y puesto que los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son, cuál es en la realidad de las cosas el uso de mayor relevancia y significación<sup>71</sup>.

Acudiendo a la jurisprudencia anterior, parece aplicable el criterio sustentado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 1 de marzo de 1993<sup>72</sup> que considera que *“en los arrendamientos conjuntos de vivienda y local de negocio el último dispone de una mayor relevancia tanto objetiva como subjetiva; objetiva, en cuanto el uso del local goza de una importancia económica superior a la ocupación de una vivienda y, subjetiva, porque el local cumple la esencial función de procurarse el arrendatario los medios económicos dirigidos a satisfacer sus necesidades y las de su familia, interés que prima en la formación de la voluntad negocial. Si bien, al menos teóricamente, cabe la posibilidad de que en un arrendamiento mixto predomine la vivienda sobre el local cuando aquélla posea unas condiciones de las que inferir su superior trascendencia económica y la utilización del local comporte una actividad accesorio o derivada para el arrendatario en relación con la posesión de la vivienda”*.

---

<sup>70</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., págs. 38-39.

<sup>71</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 41.

<sup>72</sup> AC 1993/229.

Así, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1984<sup>73</sup>, en relación a un arrendamiento mixto de vivienda y de industria de bar, se considera preponderante el elemento de industria o negocio, aplicándose por tanto el Código Civil. Dicha Sentencia afirma que: *“conduce a considerar el supuesto presente como un arrendamiento de industria o negocio, puesto que junto con la «casa», el arrendatario recibió el negocio o industria de bar, establecido en el local, siendo objeto del contrato no sólo los bienes y enseres que en el mismo se enumeran, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada, lo que significa que queda excluido de la LAU, rigiéndose por lo dispuesto en la legislación civil común”*.

Por tanto, si se pactó un uso mixto de la finca arrendada, se regirá por las reglas del arrendamiento de vivienda si predomina el uso del bien como tal. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 9 septiembre de 2000<sup>74</sup> considera que predomina la utilización de la vivienda cuando se lleva a cabo simultáneamente el ejercicio de una pequeña industria doméstica, afirmando lo siguiente:

*“El primer problema que aquí se plantea es el de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento objeto de litis. Las preguntas aparecen y se expresan así: ¿Nos hallamos ante un contrato mixto, con múltiples objetos? ¿Qué régimen jurídico, de ser ello cierto, es el aplicable? Y la respuesta no se hace esperar tras un examen del negocio jurídico en cuestión. Su estudio nos revela, que el señor don Alberto I. C. celebró, como arrendatario, en fecha primero de marzo del año mil novecientos noventa y siete, con el señor don Manuel L.-B. P. (arrendador), un contrato de la naturaleza expresada, siendo la cosa objeto de arrendamiento: una vivienda y bajos, situados en el Cortijo llamado «Santa María de la Vega», sito en el Camino de Purchil. El arrendamiento, no sólo comprendía la vivienda, sino, también (y ello con relación a los bajos), la utilización del inmueble: para una «Residencia-Criadero Canino» (estipulación Cuarta del Contrato), y el uso de un terreno adyacente al secadero para el trabajo de adiestramiento de perros. Entonces, tras tal examen del negocio jurídico se comprueba, dando respuesta a uno de los interrogantes: Que (y reseñando, que la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre [RCL 1994, 3272 y RCL 1995,1141] , artículos 1, 2 y 3 de la misma, no contiene una clara*

---

<sup>73</sup> RJ 1984/3234.

<sup>74</sup> AC 2000/2133.

*previsión para los supuestos, en que el arrendamiento persiga diversas finalidades, coexistiendo entre sí) cierta, ante ese uso mixto que se preveía de la finca arrendada (en este caso), es la precisión para determinar el objeto primordial del contrato, de acudir a elementos tanto subjetivos como objetivos, para así llegar a concretar la realidad (el elemento principal). Y atendiendo a la voluntad unitaria o común de las partes (la contractual; artículos 1281.2 y 1282 y concordantes del Código Civil), que se combina con el elemento objetivo, del que se ha hablado, se concluye así: Que, el fin primordial de la relación arrendaticia fue (como se viene apuntando) crear un único contrato de esa naturaleza (negocio jurídico unitario), donde predominaba (dentro de esa unidad contractual), la utilización de la vivienda, acompañada del ejercicio, dentro de aquélla, de una pequeña industria doméstica (artículo 4.1 de la antigua LAU). Ante esto, ese arrendamiento mixto de vivienda y local de negocio (el que es objeto de litis; negocio jurídico consensual, bilateral y oneroso), al ser predominante en él, dentro del disfrute conjunto, el uso de la vivienda, debe regirse, de acuerdo con el artículo 2 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto en relación con su norma primera, por los preceptos de tal Legislación Especial.”*

Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 12 de abril de 2000<sup>75</sup>, -tras afirmar que la cláusula en la que se establezca que la vivienda ha de destinarse exclusivamente a hogar familiar no puede contradecir la posibilidad de que la vivienda se destine a otra actividad accesorio o secundaria distinta de la finalidad propia de la vivienda- fija en su Fundamento de Derecho primero una serie de elementos probatorios para considerar que la actividad empresarial que se lleva en tal vivienda es secundaria:

*“El artículo 2.1 LAU/1994 tiene naturaleza imperativa al estar contenido en el Título I de la referida Ley (artículo 4.1 LAU/1994). Quiere con ello decirse que aunque en la condición séptima-2º del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes se declare que la vivienda ha de destinarse exclusivamente a hogar familiar no pudiéndose destinar a cualquier otra actividad, no podrá contradecir la norma imperativa referida en el sentido de que pueda destinarse el inmueble arrendado a una actividad accesorio o secundaria distinta de la finalidad propia de vivienda.*

---

<sup>75</sup> AC 2000/1743.

*Así las cosas, debe examinarse si la finca arrendada se destina con carácter principal a una actividad distinta de la de vivienda, pasando la finalidad de vivienda a tener un carácter secundario. La Sala comparte el criterio del Juzgador «a quo» en el sentido de que en la vivienda arrendada se realizan actividades complementarias relacionadas con la mercantil «Mini World, SL» de la que los codemandados son socio y Administrador, que tienen un carácter secundario respecto de la finalidad principal de vivienda.*

*Los elementos probatorios que permiten llegar a esa conclusión son: 1) El objeto social de la mercantil «Mini World, SL» consiste en «La construcción, instalación y comercialización de maquetas de precisión con efectos de multimedia y su exposición en lugares y por organismos públicos y privados. Y la organización y administración de tales actividades.» No parece posible que la actividad fundamental que constituye el objeto de esa sociedad pueda desarrollarse en la vivienda arrendada habida cuenta de su configuración física, y sí en el local arrendado el día doce de febrero de mil novecientos noventa y nueve cuyo contrato se aportó como documento número 3 de la contestación, que fue averado por los arrendadores. 2) El acta notarial revela que si bien existen tres monitores y tres impresoras en varias dependencias de la vivienda, no existen signos en la parte exterior ni en el interior de la misma de donde se pueda deducir que se esté utilizando con fines comerciales, además de ser la distribución y configuración del inmueble propia de una vivienda. 3) El consumo de energía eléctrica es muy similar al que se producía con anterioridad al inicio del arrendamiento.*

*El hecho de que se hayan concertado reuniones comerciales en la vivienda, la instalación de una centralita telefónica y de un fax a nombre de «Mini World, SL» y la utilización del número de teléfono de la vivienda en la publicidad de «Mini World, SL» no dejan de ser manifestaciones de que la vivienda se utiliza también por los arrendatarios, con carácter secundario, para poder contactar con clientes o con personas interesadas en las actividades de la mercantil «Mini World, SL» con la que los arrendatarios están vinculados.”*

Por tanto, de acuerdo con esta sentencia, y a falta de la fijación de unos criterios concretos para determinar cuál es la actividad primordial, en caso de arrendamientos

mixtos habrá que acudir a cada caso concreto para averiguar qué destino prevalece, así como observar los signos internos y externos de dónde se pueda deducir si predomina el uso de vivienda o un uso distinto, no siendo decisivos signos tales como que se concierten reuniones comerciales en la vivienda ni que se utilice el número de teléfono de la misma en la publicidad de la actividad empresarial o comercial.

Además, es reseñable que el mero hecho de la sujeción administrativa de una actividad al Impuesto sobre Actividades Económicas no siempre será suficiente para privar al arrendamiento de su primordial destino consistente en satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario<sup>76</sup>.

### **5.3. LA NECESIDAD PERMANENTE DE VIVIENDA**

En el artículo 2.1 LAU se establece que, para considerar un arrendamiento como de vivienda, el destino primordial de la edificación habitable debe ser el de “satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Ahora bien, la propia normativa en su artículo 7.1 introduce una salvedad a lo expuesto, considerando arrendamientos de vivienda los contratos sobre fincas en la que el arrendatario no tenga fijada su vivienda permanente, siempre y cuando dicho inmueble esté habitado por su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

Por tanto, los casos en los que el arrendatario ya tiene cubierta la necesidad de vivienda permanente por otro inmueble, el arrendamiento de otra vivienda estará excluido del artículo 2 y tendrá la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Tampoco se incluirán en el ámbito de este precepto los casos en los que el arrendatario en una persona jurídica ya que, por su propia naturaleza, no tiene necesidad alguna de vivienda<sup>77</sup>.

Quedan excluidos así del régimen del arrendamiento de vivienda los casos en los que el arrendatario utiliza el inmueble para vivir, pero su vivienda se encuentra

---

<sup>76</sup> O'CALLAGHAN, X., *Comentarios...*, cit., pág. 70.

<sup>77</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios...*, cit., págs. 51-52.



principalmente en otro, que ocupa como propietario o titular de un derecho real o personal, como es el caso de los arrendamientos de segunda residencia o residencia de ocio.

Lo mismo cabe decir del arrendamiento por mera conveniencia, en el cual el arrendatario tiene otro inmueble a su disposición que satisface su necesidad de vivienda pero por razones de conveniencia arrienda uno por un periodo de tiempo, como por ejemplo el profesional que con mayor o menor frecuencia tiene que desplazarse a otra localidad. Por estas mismas razones tampoco se tiene por arrendamiento de vivienda al que sea de temporada (expresamente enunciado por el artículo 3.2 LAU); el arrendatario necesita esa vivienda por razones de conveniencia, por ejemplo pasar el verano en la playa, pero tiene otro inmueble que efectivamente satisface su necesidad permanente de vivienda<sup>78</sup>.

El término “permanente” empleado por el precepto da lugar a problemas de interpretación, ya que frecuentemente se asocia la permanencia con el concepto de estabilidad temporal. En el Proyecto de Ley de 21 de febrero de 1994 presentado por el Gobierno<sup>79</sup> se exigía que el arrendamiento estuviera destinado a satisfacer la necesidad “*primaria y permanente*” de vivienda del arrendatario, si bien se suprimió en su redacción final la palabra “primaria”<sup>80</sup>, quedando descrita finalmente la necesidad actualmente como “permanente” en el sentido de que todo individuo, siempre (permanentemente), tiene la necesidad de residir en algún lugar y esa perpetua necesidad es la que la ley tutela cuando se atiende a través del contrato de alquiler<sup>81</sup>. Si entendiéramos por permanente la duración del contrato, no podríamos atender esa necesidad de vivienda sino con un contrato cuyo plazo de duración tenga una cierta estabilidad.

---

<sup>78</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDADERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 41.

<sup>79</sup> BOCG Congreso de 21 de febrero de 1994, Serie A núm. 54-1.

<sup>80</sup> Redacción modificada por la enmienda 255 presentada por el Grupo Socialista en el Congreso (BOCG Congreso de 20 de junio de 1994, Serie A núm. 54-11).

<sup>81</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios...*, cit., pág. 41.

Al respecto, algunos autores, como ROJO AJURIA<sup>82</sup>, entienden que permanecer es estar en algún sitio durante cierto tiempo, de modo que la permanencia tiene el significado de duración firme o estabilidad, y, por tanto, la necesidad permanente habría de referirse a que tal necesidad dure un cierto tiempo. Sin embargo otros autores utilizan el concepto de permanencia para excluir en base a este criterio los arrendamientos de temporada; por ejemplo, LOZANO ROMERAL<sup>83</sup> indica que el adjetivo permanente pretende excluir del ámbito de esta figura contractual a los arrendamientos de temporada en que la necesidad de vivienda que se atiende no tiene carácter permanente.

Apoyando la postura de que el término “permanente” no debe vincularse con la duración del contrato, sino con el tipo de necesidad a la que atiende, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 23 de noviembre de 2007<sup>84</sup> señala que:

*“Al establecer el artículo 2-1 de la LAU de 1.994 que «se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario», se configura legalmente la necesidad permanente de vivienda como la nota caracterizadora del arrendamiento de vivienda, por lo que, por exclusión, no será arrendamiento de vivienda, y sí arrendamiento de temporada, aquel arrendamiento de una edificación habitable en el que, independientemente de cual sea su duración, no sea esa necesidad la que induzca al arrendatario a celebrar el contrato.*

*(...) En el presente supuesto no cabe duda de que, en principio, el demandado celebró el contrato con la intención manifestada de establecer en el piso arrendado su residencia permanente durante el tiempo de duración del contrato, lo que es perfectamente compatible con el hecho de que se expresase en él que la vivienda sería destinada única y exclusivamente a satisfacer «la necesidad» de vivienda por temporada del arrendatario, pues la expresión «por temporada» que se añade al término «necesidad», no hace sino referirse a la "temporalidad" de la ocupación, que no es exclusiva ni definitiva de los arrendamientos de temporada, de modo que no era*

---

<sup>82</sup> ROJO AJURIA, J., *Comentario a la Ley...*, cit., pág. 69.

<sup>83</sup> LOZANO ROMERAL, D. y FUENTES BARDAJÍ, J., *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Praxis, Barcelona, 1994, pág. 24.

<sup>84</sup> JUR 2008/102092.

*intención manifestada del arrendatario utilizar el inmueble con carácter ocasional, estableciendo su residencia habitual mientras tanto en otro inmueble. Cuestión distinta es que la intención manifestada pudiese ser distinta de la real, lo que tendría otro tratamiento jurídico, y otros efectos jurídicos, en orden a la validez y eficacia del contrato.”*

Debe insistirse en que el calificativo de permanente no es exigente de temporalidad alguna en orden a la ocupación de la vivienda. O dicho en otros términos, la necesidad permanente del inquilino puede atenderse mediante un arriendo de vivienda cuya duración sea fugaz; es el ejemplo de quien arrienda una vivienda por uno o dos meses en tanto se le hace entrega de la que ha adquirido. Evidentemente, con tal arriendo se satisface la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, si bien de forma pasajera<sup>85</sup>.

Un caso distinto sería el caso del que utiliza una vivienda por necesidad y sin carácter temporalmente limitado pero no exclusivo, como quien por razones de trabajo ocupa una vivienda en el lugar en que está destinado los días laborables y regresa a su lugar de origen los fines de semana y períodos vacacionales. Según CLEMENTE MEORO, la primera vivienda satisface la necesidad de vivienda del arrendatario con carácter permanente, mas no está claro que también lo haga la segunda. No obstante, si ésta se tiene en arrendamiento y satisface la necesidad de vivienda de la familia del arrendatario -cónyuge no separado legalmente o de hecho o hijos dependientes-, se registrará por las normas del arrendamiento de vivienda, tal y como resulta del artículo 7 LAU<sup>86</sup>.

Importante es el concepto de “necesidad”. Así, si el trabajo o los estudios exigen una presencia continua del arrendatario fuera de la vivienda familiar, existe una necesidad permanente de vivienda que satisfacer. El hecho de que la vida familiar se desarrolle fuera de la vivienda arrendada no impide que quien vive habitualmente lejos de la residencia familiar necesite una sede, no ya para la familia, sino para su persona. Necesitar una vivienda no es lo mismo que necesitar un techo: quien está de viaje puede

---

<sup>85</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios...*, cit., pág. 42.

<sup>86</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLASCO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos...*, cit., pág. 42.

satisfacer su necesidad de techo a través de un hotel; quien habitualmente trabaja en ciudad distinta a la de residencia de su familia tiene una necesidad que va más allá de la de contar con un lugar donde dormir. Tiene la necesidad de contar con un entorno físico estable donde se desarrolle su vida, y en el que pueda ubicar su persona y bienes de uso cotidiano. Por ello, el artículo 7 utiliza el concepto de “habitar”, que conlleva una idea de permanencia habitual en un lugar. Quien tiene que ir habitualmente y por razones de trabajo dos o tres días a la semana a otra ciudad no puede decirse que habita en la vivienda que ha arrendado para utilizarla durante esos días. En cambio, quien utiliza una vivienda porque trabaja en otra ciudad distinta de la de su residencia familiar, sí habita en esa vivienda, aunque no pase en ella los fines de semana. En el primer caso, el arrendatario satisface a través del arrendamiento su necesidad de contar con un techo, no su necesidad de vivienda. En el segundo, satisface con el arrendamiento su necesidad de vivienda. Pero, en última instancia, la determinación de si existe o no una necesidad de vivienda ha de realizarse de acuerdo con estándares sociales. Ellos determinarán en cada caso concreto si el arrendatario utiliza la vivienda para satisfacer esa necesidad permanente de vivienda o, si por el contrario, la utiliza por razones de conveniencia personal o económica<sup>87</sup>.

Como ejemplo de lo anterior la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 8 de septiembre de 1994<sup>88</sup> considera necesidad permanente de vivienda la de quien cursa sus estudios en una ciudad diferente a la de su domicilio, debiendo trasladarse todos los días e incluso teniendo que pernoctar en esa ciudad: *“Alegándose como necesidad la situación en que por carecer de piso franco en Talavera de la Reina, se encuentra la hija del actor-arrendador que cursa sus estudios de enfermería en dicha población, obligada a ir y venir a Navalmoral de la Mata (domicilio paterno) con los gastos y trastornos que conlleva, y habiendo quedado acreditado que, en efecto, la hija del actor, María Blanca, se encuentra matriculada en segundo curso de Auxiliar de Clínica en el Colegio EXA, sito en Talavera de la Reina donde cursó el primer año, asistiendo con regularidad a clase, lo que le obliga incluso a pernoctar en casa de alguna amiga en ocasiones y frecuentemente a comer en el bar de la esquina (testifical), se trata de determinar si la causa alegada es o no reputada como necesidad, concepto que ha ido sufriendo algunas modificaciones con el paso del*

---

<sup>87</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios...*, cit., págs. 58-59.

<sup>88</sup> AC 1994/1475.

*tiempo en la Jurisprudencia, desde la conocida STS 8 marzo 1948 ( RJ 1948/290) , que entendía por necesario una entelequia distinta a lo forzoso, obligado o ineludible, opuesta a lo superfluo pero superior a lo conveniente, pasando por la de 11 de abril de 1955 ( RJ 1955/1543) , que diferenciaba la necesidad arrendaticia de la predicada en las leyes naturales refiriéndola a situaciones humanas en relación al uso de sus cosas propias, hasta la AP de Vitoria de 23 de enero de 1976 que aludía a la idoneidad de fines y de soluciones, es lo cierto que hoy debe prevalecer el criterio de que las cosas tienen como primordial destino servir al propietario para su uso y cuando esta finalidad entre en colisión con otros intereses particulares, la colisión de intereses debe resolverse en favor del destino principal siempre que sea lícito y su menosprecio pueda entrañar amputación de las facultades dominicales, pues si a la luz de una Jurisprudencia tuitiva del inquilino y basada en escasez de vivienda, pudiera exigírsele a la hija del actor que hiciera el sacrificio y asumiera el riesgo de viajar todos los días dos horas en autobús, comiendo y pernoctando a veces fuera de casa, hoy no puede entenderse que sus aspiraciones sean un capricho, lujo o ostentación, sino un fin lícito al que debe subordinarse el uso de sus bienes.”*

## **6. ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO: ELEMENTOS DETERMINANTES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 3 LAU**

El artículo 3 LAU en su primer punto establece que “*se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior*”, a diferencia de lo que precisaba el artículo 1 de la anterior legislación de Arrendamientos Urbanos de 1964 en la que no se hacía referencia al arrendamiento para uso distinto, al distinguir únicamente arrendamiento de vivienda o inquilinato, por contraposición al local de negocio.

Frente a la caracterización positiva que el legislador efectúa del arrendamiento de vivienda, esta categoría de uso distinto del de vivienda aparece conceptuada negativamente o por exclusión, al integrarse en la misma todos los demás arrendamientos que, aun recayendo sobre una edificación, su destino primordial sea distinto al establecido en el artículo 2 LAU.

## 6.1. LA EDIFICACIÓN COMO OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

El citado precepto, a diferencia del artículo 2 LAU, simplemente habla de “edificación”, pero no de “edificación habitable”. Sin embargo, no es decisiva ni suficiente esta circunstancia para matizar la diferencia entre una y otra clase de arrendamientos, pues, como resulta de la conjunta consideración de los artículos 1 y 2, es posible que sobre una edificación, idónea por sus características físicas para ser objeto de un arrendamiento de los contemplados en aquél, es decir, para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, se constituya un arrendamiento del otro tipo. Por ejemplo, puede darse el caso de un piso de un edificio arrendado para llevar a cabo el arrendatario actividades profesionales. O incluso, para servir de hogar de éste, pero no de forma primordial y continuada, como serían los casos de la segunda residencia o del arrendamiento de temporada. Serán por lo tanto las actividades a desenvolver y su adecuación a la finalidad prevista como primordial lo que marque la naturaleza del contrato y determine su sujeción a uno de los dos regímenes previstos en la Ley<sup>89</sup>.

Así, para integrar un arrendamiento en la categoría del arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y quedar sujeto al régimen legal previsto, debe recaer sobre una edificación (art. 3) de naturaleza urbana (art. 1), por lo que estarán al margen de aquélla las fincas que, aún teniendo tal naturaleza, no consistan en edificios, por ejemplo los solares (sometidos al régimen general del Código Civil).

En palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1998<sup>90</sup> “el concepto “habitabilidad” utilizado por la LAU no ha de entenderse en el sentido de que reúna condiciones para servir de morada al arrendatario, sino que, según doctrina jurisprudencial, basta, cuando de locales de negocio se trata, que reúnan las condiciones de seguridad, higiene y protección contra los accidentes atmosféricos, indispensables para el cumplimiento de las finalidades a que el local sea destinado”.

---

<sup>89</sup> O’CALLAGHAN, X., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 67.

<sup>90</sup> RJ 1998/2712.

Igualmente, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres de 24 de enero de 2000<sup>91</sup> afirma que “el requisito de «habitabilidad» exige que el local pueda ser destinado a morada humana sin que sea necesario que reúna unas condiciones legales de salubridad e higiene, bastando aquéllas que estén en relación con el destino a que dicho local haya de dedicarse”.

Por otro lado, si la finca está edificada, es necesario que la edificación responda a las necesidades de utilización de la misma según el uso pactado, distinto de un uso agrícola, pecuario o forestal; y ello no ha de ser de un modo accesorio, sino principal. Conviene puntualizar que la Ley no se refiere, exactamente, a la finca con edificación como objeto del arrendamiento; sino a la propia edificación<sup>92</sup>. No basta, por tanto, con que en la finca exista alguna edificación si el objeto del arrendamiento es la propia finca, y no la edificación. En cambio, el arrendamiento de unas instalaciones deportivas al aire libre será (o puede ser, si es que no se configura como arrendamiento de negocio) un arrendamiento incluido en el artículo 3 LAU, pues las edificaciones o construcciones, aunque no estén cerradas, son necesarias para desarrollar la actividad a la que se va a dedicar la finca<sup>93</sup>.

Las Audiencias Provinciales excluyen del ámbito de aplicación de la LAU a las fincas con pequeñas edificaciones. Por ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de febrero de 2004<sup>94</sup> respecto a un solar al que se ha incorporado una pequeña edificación para facilitar la actividad que se desarrolla en él. Así, también la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 17 de abril de 2002<sup>95</sup> en cuanto a un solar vallado destinado a venta de caravanas, con una pequeña edificación destinada a despacho, cocina, aseos y almacén, la cual no existía en el momento de concretarse el contrato.

Por tanto, si el objeto del arrendamiento es la edificación, éste se regirá por la LAU; si lo es el solar, se regirá por el Código Civil. No es necesario que toda la finca esté edificada para entender incluido el arrendamiento en el ámbito de aplicación de la

---

<sup>91</sup> AC 2000/400.

<sup>92</sup> ROJO AJURIA, J., *Comentario a la Ley...*, cit., págs. 79-80.

<sup>93</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 72.

<sup>94</sup> JUR 146489/2001.

<sup>95</sup> JUR 166258/2002.

Ley especial. Bastará con que la edificación sea la parte más importante de la finca, habiéndose efectuado el arrendamiento en razón de la utilidad que la propia edificación presta al arrendatario<sup>96</sup>.

## 6.2. EL DESTINO PRIMORDIAL DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento previsto en el artículo 3 excede con mucho la previsión del antiguo local de negocio recogido en la anterior legislación. A diferencia de lo que se exigía al local de negocio en la anterior norma, la edificación del artículo 3 no requiere ser habitable, pero sí idónea para la finalidad con la que se concierta el arriendo, por lo que las concretas características de la edificación deben ponerse en conexión con la finalidad o destino del contrato<sup>97</sup>. El arrendamiento ha de tener como destino o finalidad primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, o de los parientes mencionados en el artículo 7 LAU (y también uno distinto de los señalados en la legislación especial de arrendamientos rústicos)<sup>98</sup>.

LLAMAS POMBO<sup>99</sup> considera que la concreción del destino o finalidad de estos arrendamientos debe realizarse a partir de dos parámetros: uno negativo y otro positivo. El criterio negativo exige que la finalidad esencial de vivienda no sea la predominante en este tipo de arrendamientos. Por su parte, el criterio positivo parte de la enumeración ad exemplum, que se contiene en el apartado segundo del artículo 3. De este modo, la mención a varios supuestos concretos de “arrendamientos de uso distinto del de vivienda” (por temporada, los de actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente), pretenden destacar la existencia de un uso o destino del inmueble que será el principal. Se trata de una enumeración que no tiene carácter taxativo o cerrado, buscando con la ejemplificación delimitar este tipo de arriendos de aquellos otros que tienen como base fundamental la finalidad de vivienda permanente.

---

<sup>96</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 73.

<sup>97</sup> VATTIER FUENZALIDA, C., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996, pág. 72.

<sup>98</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 74; Arts. 5 a 7 de la LAR.

<sup>99</sup> LLAMAS POMBO, E., *Ley de Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 81.



Puede afirmarse que existen básicamente dos subgéneros de arrendamientos dentro del artículo 3 que se contraponen al arrendamiento de vivienda: a) unos, caracterizados por la duración o el carácter temporal del contrato (hablamos entonces de arrendamientos de temporada; infra 4.3), y b) otros, por el contrario, en los que la actividad es decisiva, si bien no tanto por la concreta actividad que se desarrolle en la finca como en que se sobrepone a la finalidad de vivienda que en la misma se lleve a cabo. El criterio decisivo no puede ser el de la profesión o condición del arrendatario que suscribe el contrato, sino el del uso y finalidad a la que efectivamente se destine el inmueble<sup>100</sup>.

Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 21 de diciembre de 2004<sup>101</sup> afirma que es arrendamiento para uso distinto del de vivienda el mixto de vivienda y almacén si éste es el destino primordial: *“los términos del contrato no ofrecen ninguna duda sobre el uso primordial (sobre la intención de los contratantes): se alquila un almacén, porque el arrendatario lo precisa para su actividad negocial, a cuya relación arrendaticia se alude en diversas cláusulas pactándose para el mismo precio y tiempo ciertos, y se alquila un almacén, cediendo el uso de un edificio contiguo no idóneo para servir de morada o residencia del arrendatario del almacén, sin perjuicio (“a cambio”) de que pudiera dotarlo de los servicios mínimos para una eventual habitabilidad.”*

La autonomía de la voluntad de los contratantes hace posible que éstos desde la firma del contrato especifiquen qué concreta actividad va a llevarse a cabo, quedando ésta a elección del arrendatario, siempre y cuando éste no introduzca unilateralmente la decisión de destinar el inmueble al destino principal de vivienda<sup>102</sup>.

Aunque no se mencionan expresamente en el artículo 3 LAU, los tradicionales arrendamientos destinados a segunda vivienda o residencia, encajan de pleno en este apartado, puesto que no satisfacen una necesidad permanente de vivienda, que sería

---

<sup>100</sup> LLAMAS POMBO, E., *Ley de Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 81.

<sup>101</sup> JUR 2005/56297.

<sup>102</sup> VALPUESTA FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> R., *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant, Valencia, 1994, pág. 56.

exigible respecto de aquellas fincas que constituyen la primera residencia o vivienda habitual<sup>103</sup>.

Puede tratarse también de un destino distinto, mencionando ejemplificativamente el artículo 3.2 los de naturaleza industrial, comercial, artesanal, profesional o recreativa, asistencial, cultural o docente. Es por ello que pueden concertar este tipo de arrendamientos tanto las personas naturales como las jurídicas, las privadas como las públicas, las que tengan ánimo de lucro como las que atiendan a un interés general<sup>104</sup>.

Además, el artículo 3 LAU no exige, a diferencia de lo que se entendía respecto del artículo 3.2 del Texto Refundido de 1964, que el arrendatario ejerza un negocio propio o autónomo, por lo que si el negocio ejercido es accesorio de otro también se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda sometido a la LAU, como si se arrienda un departamento comercial dentro de un centro comercial. Esto lo puede apreciarse en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 13 de mayo de 1999<sup>105</sup> en la que se lee: *“La diferencia entre negocio accesorio y principal servía para distinguir el régimen jurídico aplicable a los contratos de arrendamiento de local cuando estaba en vigor el Texto Refundido de 1964, pues de su artículo 3.2 se infería que el arrendamiento de local de negocio sujeto a la legislación especial debía referirse a un negocio propio o autónomo del arrendatario, mientras que cuando se trataba de un local donde se ejercía una actividad comercial accesorio, complementaria o dependiente de otra actividad principal, ese arrendamiento estaba sujeto a la legislación común del Código Civil. En todos casos, ambas situaciones se calificaban siempre como contrato de arrendamiento. (...) Con la vigente LAU de 1994, aplicable al contrato objeto del litigio celebrado el día 1 de mayo de 1996, al referirse en su artículo 3 a los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda desaparece la antigua exigencia de que el negocio fuese propio o autónomo. Para estar sujeto a la nueva Ley especial basta que recaiga sobre una edificación donde el arrendatario ejerza, entre otras actividades, una actividad comercial. De conformidad*

---

<sup>103</sup> CASALS GENOVER, E., PINTÓ SALA, J., GINESTA DE PUIG, M., PINTÓ SALA, A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Bosch, Barcelona, 1995, pág. 48.

<sup>104</sup> BLASCO GASCÓ, A.F., BLACO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 52.

<sup>105</sup> AC 1999/5100.

*con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la LAU 1994, la primera fuente normativa de ese tipo de contratos de arrendamientos es la voluntad de las partes.”*

### **6.3. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA. DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO**

El arrendamiento de temporada está enumerado entre los concretos supuestos del artículo 3.2 LAU, el cual quedaba fuera de la aplicación del Texto Refundido de 1964. Si bien no resulta excesivamente diverso el régimen de los arrendamientos de uso distinto al de vivienda, donde se incluyen los arriendos de temporada, y el régimen de los arrendamientos que, excluidos de la ley, se reconducen al Código Civil, no ocurre lo mismo en relación con los arrendamientos de vivienda y los de temporada, pues sin duda resulta esencialmente distinto el régimen de unos y otros; sin que la ley nos aclare con precisión dónde se encuentra la frontera que sirva para colocar aquellos arrendamientos en uno o en otro lado<sup>106</sup>.

Estos arrendamientos se justifican en razón a que no están destinados a satisfacer una necesidad permanente de vivienda, aunque evidentemente, sí temporal. La duración del contrato no debiera ser la nota más significativa del mismo, sino más bien la justa coherencia entre la finalidad del arriendo y su temporalidad. Es así, que pueden pensarse en multitud de contratos de arrendamiento de temporada en razón de distintas actividades académicas (arrendamientos a estudiantes), de ocio (arrendamiento de verano) o deportivas (arrendamientos asociados al disfrute de deportes como la pesca o el esquí)<sup>107</sup>.

Tratándose de arrendamiento de temporada, en lo que se refiere a su requisito esencial, la temporalidad ha de entenderse de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso u ocupación del que el inmueble es objeto responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y deviene expresamente como causa del contrato manifestada por las partes, y no a la necesidad de habitar permanentemente, o de la adecuada instalación del negocio o

---

<sup>106</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 64.

<sup>107</sup> LLAMAS POMBO, E., *Ley de Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 82.

industria de no ininterrumpido desenvolvimiento, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación<sup>108</sup>. Por tanto, la calificación de arrendamiento de temporada no deriva del plazo concertado sino de la finalidad de la ocupación, y esto mismo se refleja en la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1982<sup>109</sup>.

Por tanto, la duración del contrato es indiferente a la hora de calificarlo. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1999<sup>110</sup> señala que: *“La nota esencial del arrendamiento de temporada es la de haberse convenido el uso durante un plazo concertado para habitar transitoriamente y por razones diversas de modo que la ocupación responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes y no a la necesidad de habitar como residencia habitual y permanente”*. Adicionalmente, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 3 de octubre de 2013<sup>111</sup>, se señala que: *“Constituyen pues elementos configuradores del arrendamiento de temporada: el negativo, de no constituir la residencia habitual del locatario y no tener vocación de permanencia o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario; y el positivo, de la limitación temporal u ocasional de los períodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia, pero siempre interrumpidos por la preferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia, comodidad o capricho determinantes del arriendo.”*

VALLADARES RASCÓN<sup>112</sup> destaca uno de los supuestos más problemáticos respecto de esta categoría: aquel en el cual las partes pactan una duración que comprende varias “temporadas”. ¿Qué calificación merece el contrato si su duración se extiende, por ejemplo, los meses de agosto de tres años distintos? En su opinión, la calificación jurídica del arrendamiento de temporada debe prevalecer siempre que los períodos de disfrute establecidos a favor del arrendatario coincidan con la “temporada”.

---

<sup>108</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 63.

<sup>109</sup> RJ 1982/784.

<sup>110</sup> RJ 1999/9352.

<sup>111</sup> JUR 2014/144279.

<sup>112</sup> VALLADARES RASCÓN, E., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 74.

Esta circunstancia significará que el arrendador puede disponer libremente de la finca durante el resto del tiempo que no comprende dicha temporada. Situaciones distintas son las de aquellos contratos, inicialmente de temporada, en los que en virtud de la tácita reconducción el arrendatario termina con la finalidad propia del arriendo de temporada. Para evitar este extremo parece razonable exigir que en el contrato se especifique y determine de forma expresa la duración o temporada a la que el contrato se refiere, aunque sea lícito referirse a los usos y costumbres para concretarlas (el curso académico, la temporada de caza, etc.).

Como señala el precepto, la temporada puede ser la de verano o cualquier otra, como la de caza, la de esquí o la académica, y también los fines de semana. Cabe incluso un contrato previsto para distintas temporadas, lo que permitiría al arrendador reclamar el uso de la vivienda durante los meses fuera de temporada (Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 febrero de 2005<sup>113</sup>).

Así, las características objetivas de la vivienda y las estipulaciones contractuales van a permitir determinar si se pactó un arrendamiento de temporada. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 7 de abril de 2005<sup>114</sup> afirma que: *“De todo lo expuesto, sólo cabe inferir que tanto por las características objetivas de la vivienda, como por las estipulaciones contractuales, lo que los contratantes convinieron fue un arriendo de la temporada de invierno, para el uso por el arrendatario durante ese periodo de tiempo, durante el cual podía buscar una vivienda habitual que colmara sus previsiones como residencia familiar, respondiendo el arrendamiento concertado a exigencias circunstanciales o accidentales derivadas de la asistencia a cursos de cocina por parte del Sr. Hugo en Girona, que hicieron que buscara una vivienda de inmediata ocupación para satisfacer la necesidad transitoria.”*

FUENTES LOJO<sup>115</sup> se pronuncia afirmativamente ante la posibilidad de que el arrendamiento de temporada pueda serlo a su vez de local de negocio, puesto que la Ley a lo que se refiere es a que el destino tenga carácter primordial (distinto del de vivienda), pero no exige la permanencia.

---

<sup>113</sup> JUR 2005/117592.

<sup>114</sup> JUR 2005/124012.

<sup>115</sup> FUENTES LOJO, J.V., *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 30.

No pueden confundirse los arrendamientos de temporada con aquellos otros que se conocen como arrendamientos turísticos o de aprovechamiento turístico, que deben estar fuera del ámbito de aplicación de la LAU<sup>116</sup>. Como se indicó (supra 2.1.), estos arrendamientos turísticos están excluidos expresamente en el apartado e) del artículo 5 LAU y se rigen por las normas comunes del Código Civil. También puede darse el caso de que se trate de un contrato de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico y entonces se van a regir por la normativa sectorial reguladora de este tipo de actividad, es decir, la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, cuando estén dentro de su ámbito de aplicación.

La distinción entre los arrendamientos de temporada, sometidos a la Ley, y los turísticos, que la norma excluye, no obedece a razones objetivas sino estrictamente subjetivas. Consiste en que se canalicen a través de un operador o intermediario turístico o, por el contrario, se formalicen privadamente. En el primer caso quedan excluidos con la gran ventaja que supone el no tener que afrontar fianza alguna que, por el contrario, sí deben depositarla los arrendamientos de temporada<sup>117</sup>.

En conclusión, los arrendamientos de viviendas turísticas quedan excluidos de la aplicación de la LAU cuando concurren los siguientes requisitos<sup>118</sup>:

- Debe tratarse de una cesión temporal.
- Debe ser una cesión de uso de la totalidad. Por tanto, las cesiones de partes de vivienda (habitaciones) sí pueden acogerse al contrato de temporada de la LAU.
- Ha de tratarse de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.

---

<sup>116</sup> FUENTES LOJO, J.V., *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos, adaptada a la nueva LEC*, Bosch, Barcelona, 2001, págs. 41-42; VALPUESTA FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> R., *Comentarios...*, cit., págs. 58-59.

<sup>117</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 107.

<sup>118</sup> FERNÁNDEZ GIL, C., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 44.

- Esa vivienda debe estar comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
- Debe realizarse con finalidad lucrativa por parte del arrendador.

#### 6.4. EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

A la hora de definir un arrendamiento de local de negocio, podemos decir que es aquel en que el arrendador cede al arrendatario el uso y disfrute del local mediante un precio relacionado con las cualidades y posibilidades que posee para que establezca en el mismo, el propio negocio, mientras no se desvirtúe esta finalidad de constitución o creación del propio negocio<sup>119</sup>. Estos arrendamientos de local de negocio sí están incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, a diferencia de lo que ocurre con el arrendamiento de industria que, como ya apuntamos (supra 2.2), está excluido por ser objeto del alquiler una unidad patrimonial con vida propia susceptible de ser inmediatamente explotada y se rige por las normas del Derecho común.

Así, BERCOVITZ afirma que en el arrendamiento de industria o negocio no puede decirse que lo importante es el local, y no la industria o el negocio; en cambio el arrendamiento de un local con existencias, al ser objeto principal del contrato una edificación, sí estará sometido a la LAU<sup>120</sup>.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 marzo de 1987<sup>121</sup> en la que sí se considera arrendamiento de industria, y no de local de negocio, el arrendamiento de un bar, no estimando que las mejoras y ampliaciones llevadas a cabo por el arrendatario puedan llegar a desnaturalizar la relación arrendaticia inicial y dejando claro lo siguiente:

*“La calificación de tales contratos no depende de la denominación que las partes le asignen, sino del objeto transmitido en uso y disfrute y sobre el que se concreta el acuerdo de voluntades, resaltando al respecto que la nota que destaca más*

---

<sup>119</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., pág. 52.

<sup>120</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 123.

<sup>121</sup> RJ 1987/1417.

*la diferencia entre el arrendamiento de industria y el de local de negocio viene dada por el hecho de que el arrendatario, reciba el uso y disfrute de una industria ya creada. Y así, estaremos en presencia de un arrendamiento de industria, en contraposición con el de local de negocio, cuando se recibe el uso de la ya instalada con los elementos precisos y coordinados para su inmediata puesta en marcha, lo que constituye la «unidad patrimonial con vida propia» determinante del concepto jurídico de empresa.”*

Por otro lado, la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1985<sup>122</sup>, entiende que no hay un arrendamiento de industria y sí de local de negocio al considerar lo pactado como instalación por el arrendatario de una industria nueva, aunque sea del mismo tipo que la preexistente: *“Lo que en realidad los interesados se propusieron al contratar está poniendo de manifiesto que lo convenido entre los arrendadores iniciales y el arrendatario ha sido no un arrendamiento de industria o negocio sometido al régimen de exclusión del vigente texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sí que en un vínculo arrendaticio urbano creado con la finalidad de que el arrendatario pudiera establecer en los locales dados en arrendamiento su propio negocio o industria de panadería, conforme al alcance que quería darle, con independencia del que precedentemente existía en funcionamiento, y efectuando en sustitución nuevas instalaciones, acondicionamientos y maquinaria, por estimarse inadecuado lo hasta entonces existente, (...) la finalidad del contrato no es el continuar una actividad negocial preexistente, que por sus características pueda ya resultar obsoleta, sino una nueva, aunque pueda ser de la misma actividad negocial, teniendo en consecuencia la concepción de arrendamiento de local de negocio, aún por más importantes, esenciales o diversas que fueren las estipulaciones pactadas o las cosas que con el local se hubiesen arrendado, tales como, entre otras, viviendas, maquinaria, instalaciones y, en general, cualquiera otra destinada a ser utilizada en la explotación del arrendatario”.*

Igualmente aprecian la existencia de un arrendamiento de local de negocio – sometido por tanto a la LAU- la Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 19 de octubre de 2000<sup>123</sup>, si lo aportado fue un local y algunos elementos totalmente insuficientes para constituir el soporte de un negocio en marcha, y la Sentencia de la

---

<sup>122</sup> RJ 1985/808.

<sup>123</sup> JUR 2001/44291.



Audiencia Provincial de Granada de 27 de octubre de 2003<sup>124</sup> si se arrienda un local sin instalación, mobiliario o enser alguno, aunque el arrendatario haya instalado en el local la misma industria que existía con anterioridad explotada por el arrendador, pues el objeto de este contrato no es el de continuar la actividad negocial preexistente, sino una nueva aunque idéntica.

## **6.5. EL ARRENDAMIENTO A ESTUDIANTES O POR MOTIVOS LABORALES**

Estos tipos de arrendamientos están incluidos dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, y en concreto, se consideran de temporada.

En cuanto al arrendamiento a estudiantes, se califica de arrendamiento de temporada el que se concierta para ocupar la vivienda durante el curso académico, atendiendo a la condición de estudiantes de los arrendatarios y no a la necesidad permanente de vivienda (su residencia habitual se halla en otra localidad y el traslado es transitorio)<sup>125</sup>. Así, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 2 de julio de 2004<sup>126</sup> se lee lo siguiente: *“El contrato ha de ser calificado de temporada, al haber sido concertado atendiendo a la condición de estudiantes de las co-arrendatarias y a la no necesidad permanente de vivienda -tienen su residencia habitual en la isla de Gran Canaria-, desprendiéndose ello del propio contrato (inicial duración de seis meses, primera prórroga de diez meses y ulterior de carácter anual), rigiéndose, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en primer lugar, por la voluntad de las partes, y, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.”*

---

<sup>124</sup> JUR 2004/16164.

<sup>125</sup> FERNÁNDEZ GIL, C., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 36.

<sup>126</sup> JUR 2004/267827.

Según BERCOVITZ <sup>127</sup>, el estudiante necesita la vivienda durante esa temporada, pero no puede pretender acogerse a la ventajas del arrendamiento para uso de vivienda y, a la vez, no pagar la renta de los meses de julio, agosto y septiembre.

Igualmente, el arrendamiento por motivos laborales se califica como arrendamiento de temporada cuando el trabajo es temporal (por ejemplo, para prestar sus servicios en un hotel durante el periodo de verano), pues la necesidad de vivienda es transitoria. Sin embargo, cuando la situación laboral se consolida, el contrato puede convertirse en arrendamiento de vivienda si su presencia en la localidad reviste cierta permanencia<sup>128</sup>.

Así, habrá que fijarse en cada caso concreto y en sus características particulares para determinar si se trata de un arrendamiento de temporada o de un arrendamiento de vivienda. Al respecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1999<sup>129</sup> dice que *“la nota esencial del arrendamiento de temporada es la de haberse convenido el uso durante un plazo concertado para habitar transitoriamente y por razones diversas (como puede ser un motivo laboral) de modo que la ocupación responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes y no a la necesidad de habitar como residencia habitual y permanente.”*

Tales apreciaciones exigen una valoración diversa en razón a concretos supuestos que pueden ser muy diferentes. En tal sentido y sobre la base de que el arriendo de vivienda debe atender a la necesidad básica de habitación, ha de señalarse que si el arriendo se concierta por un estudiante sin abandonar su vínculo con el domicilio en el que hasta entonces residía -normalmente el domicilio familiar-, parece obvio que en ningún caso podrá considerarse como arrendamiento de vivienda, sino como uso distinto, si se quiere -lo cual es indiferente- de temporada. Diverso sería el caso de quien por motivos de estudios cambia de lugar de residencia y pasa a constituir su domicilio en el lugar donde realiza tales estudios.

---

<sup>127</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 84.

<sup>128</sup> FERNÁNDEZ GIL, C., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 36.

<sup>129</sup> RJ 1999/9352.

De cualquier manera, es decisiva para resolver este tipo de supuestos la idea de primera residencia, pues escapa de toda lógica el considerar como arrendamiento de vivienda el realizado por un estudiante durante el curso escolar, aunque destine el inmueble a satisfacer su necesidad permanente de vivienda si, paralelamente, sigue teniendo una dependencia domiciliaria de la vivienda familiar. Lo mismo diremos de los casos en que el arriendo se celebre por motivos laborales si el arrendatario no rompe su vínculo con su anterior domicilio, suponiendo la marcha al inmueble arrendado un camino de ida y vuelta<sup>130</sup>.

## 7. LOS ARRENDAMIENTOS MIXTOS

Desde una primera perspectiva, los arrendamientos mixtos son aquellos en los que se produce el arriendo de dos o más fincas, alguna de las cuales está edificada, a la que se atribuyen distintos usos: explotación agraria, vivienda, otros usos. Parece que estos arrendamientos deben estar excluidos de la Ley especial, pues ni remotamente puede decirse que el arrendamiento de la finca dedicada a la explotación agraria recae sobre una edificación<sup>131</sup>.

SOTO NIETO califica a estos arrendamientos de mixtos, distinguiéndolos del arrendamiento de finca mixta. El arrendamiento mixto supone la concurrencia en un único contrato de varios objetos arrendaticios de distinta especie, que, no sólo pudieron ser objeto de contratos separados, sino que normalmente lo son. La conexión entre los bienes arrendados deriva de la voluntad de los contratantes, impregnada en una sola causa, dotando al conjunto arrendado de un sentido del que, en otro caso, carecería<sup>132</sup>.

La jurisprudencia ha calificado el arrendamiento como rústico o urbano en base, fundamentalmente, al criterio de la accesoriedad. Así, señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1983<sup>133</sup> que es preciso “*atender al elemento prevalente, rústico o urbano, de la finca arrendada, discernida la principalidad a partir o desde el*

---

<sup>130</sup> CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 70.

<sup>131</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 77.

<sup>132</sup> SOTO NIETO, F., *Supuestos de inclusión y exclusión en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Marfil, Alcoy, 1956, pág. 197.

<sup>133</sup> RJ 1983/2873.

*aspecto formal o punto de vista económico, designándolo la LAU en el texto invocado como la finalidad primordial*". Por otro lado, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander de 17 de febrero de 1993<sup>134</sup> afirma que, cuando se arriendan conjuntamente fincas rústicas y urbanas, hay que *"atender al elemento prevalente, rústico o urbano, de las fincas arrendadas, discerniendo la principalidad a partir o desde el aspecto formal o punto de vista económico...; tal criterio de mayor valor de la vivienda, en cuanto que la contribución territorial de la finca urbana es muy superior a la de las rústicas"* determina su exclusión de la LAU.

Por tanto, tratándose de arrendamientos mixtos en que el elemento principal es el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, aunque en la finca haya una o varias casas, la normativa aplicable será la LAR, o en su defecto, el Código Civil. Sólo cuando el destino primordial fuera servir de vivienda, sería de aplicación la LAU para lo que sería determinante conocer los escasos o nulos rendimientos que proporcione<sup>135</sup>. La LAU de 1994 a diferencia de la anterior regulación, ya no contiene como criterio diferenciador el importe de la contribución territorial, pero se sigue sosteniendo que el bajo nivel de aprovechamiento y ausencia absoluta de índices de rentabilidad son indicios de que su objeto primordial no es una explotación ganadera, avícola o pecuaria, sino que estas son actividades secundarias o de mera subsistencia, por lo que el régimen aplicable es el de la LAU (Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 18 de julio de 2006<sup>136</sup>).

Existen razones para no dar un tratamiento separado al arrendamiento conjunto de fincas con usos diversos pues, en la intención de las partes, el arrendamiento de una de ellas puede tener el objetivo de facilitar la consecución del destino atribuido a la otra u otras<sup>137</sup>. En los arrendamientos mixtos se trata de mantener un régimen uniforme, aplicando la legislación que corresponda al elemento preponderante<sup>138</sup>.

Desde otra perspectiva, podemos encontrarnos arrendamientos en los que se dan diversos usos a una misma edificación y en este caso también nos encontraríamos ante

---

<sup>134</sup> AC 1993/102.

<sup>135</sup> FERNÁNDEZ GIL, C., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 46.

<sup>136</sup> JUR 2007/100676

<sup>137</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley...*, cit., pág. 78.

<sup>138</sup> FERNÁNDEZ GIL, C., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., págs. 44-45.

los denominados arrendamientos mixtos. La LAU de 1994 no regula expresamente los arrendamientos mixtos pero que su artículo 2.1 se refiera a destino “primordial” evidencia que, en consecuencia, la edificación puede satisfacer, al propio tiempo, otras finalidades, sin que por ello se deje de considerar existente un arrendamiento de vivienda. Este tema ya ha sido tratado al hablar sobre el destino primordial del arrendamiento (supra 3.2, apartado al cual nos remitimos), en concreto al exponer la posibilidad de que un inmueble pueda dedicarse a vivienda y al ejercicio de una actividad alternativa al mismo tiempo.

Según SOSPEDRA NAVAS, se da mayor relevancia al uso del local de negocio sobre el de vivienda al indicar que, en consonancia con la jurisprudencia en los arrendamientos conjuntos de vivienda y local de negocio, el último dispone de una mayor relevancia tanto objetiva como subjetiva; objetiva, en cuanto el uso del local goza de una importancia económica superior a la ocupación de una vivienda y, subjetiva, porque el local cumple la esencial función de procurarse el arrendatario los medios económicos dirigidos a satisfacer sus necesidades y las de su familia, interés que prima en la formación de la voluntad negocial frente a la elección de la vivienda arrendada. Si bien, al menos teóricamente, cabe la posibilidad de que en un arrendamiento mixto predomine la vivienda sobre el local cuando aquélla posea unas condiciones de las que inferir su superior trascendencia económica y la utilización del local comporte una actividad accesoria derivada para el arrendatario en relación con la posesión de la vivienda<sup>139</sup>.

Cabe mencionar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 1 marzo de 1993<sup>140</sup> en la que se califica un arrendamiento como mixto de negocio y de vivienda y se considera que el primero dispone de mayor relevancia tanto objetiva como subjetiva, estableciendo así que *“el régimen jurídico de los arrendamientos mixtos queda determinado por el que corresponde al «elemento objetivamente predominante», que es, por regla general y por claras razones socioeconómicas, el del local de negocio”*.

---

<sup>139</sup> SOSPEDRA NAVAS, F.J., *Arrendamientos Urbanos...*, cit., pág. 23.

<sup>140</sup> AC 1993/229.

Así, podemos decir que, en un arrendamiento mixto en el que por ejemplo, se alquila una vivienda, que por su naturaleza está sometida a la LAU, y un corral, que como terreno no edificable incluido en el casco urbano de una localidad, ha de calificarse como solar (y en consecuencia excluido de la LAU), tendrá la consideración de arrendamiento único por el que se cedieron ambos inmuebles en un solo acto, a cambio de una renta única, pues siendo esa voluntad de las partes contratantes, deberá mantenerse la integridad del contrato tal y como lo quisieron los interesados, aplicando al conjunto indivisible la legislación correspondiente al elemento objetivo predominante, siendo preciso deslindar cuál es el elemento principal y cuál es el accesorio, para llegar a la determinación de cuál es la legislación aplicable al caso; es decir, la LAU o el Código Civil como derecho común. Pero en cualquier caso, téngase en cuenta que, siendo claros los términos del contrato de arrendamiento y sin dejar duda alguna sobre la intención de los contratantes, ha de estarse al sentido literal de sus cláusulas<sup>141</sup>.

Además, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 3 de marzo de 2005<sup>142</sup> vemos que es indiferente cuál fuera el elemento principal al inicio del contrato, sino que hay que fijarse en cuál es la actividad principal en la actualidad a la hora de calificar el arrendamiento: *“Con independencia de que en el momento inicial la vivienda fuera el elemento principal o el accesorio del contrato, es lo cierto que ha pasado a convertirse en el principal, y casi diríamos que el único elemento del contrato de arrendamiento. No puede sostenerse que el contrato siga siendo un arrendamiento de local de negocio cuando el local permanece cerrado desde hace más de treinta años, y cuando se trata de una situación que ha sido conocida y consentida por la propiedad durante todo este tiempo. Si es que la vivienda no se arrendó en un principio como elemento principal del contrato, habría que convenir en la existencia de una novación por la cual la vivienda se ha convertido en el único elemento arrendado.”*

---

<sup>141</sup> VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit., págs. 56-57.

<sup>142</sup> JUR 2005/79015.

## 8. CONCLUSIONES

De este trabajo se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- I) La LAU regula los arrendamientos que recaen sobre una finca urbana y se destinen a vivienda o a un uso distinto (artículo 1), quedando excluidos los supuestos concretos del artículo 5 LAU.
- II) El carácter urbano de la finca lo determina su dedicación a una finalidad determinada, con identificación por la LAU con el concepto de “edificación”.
- III) La LAU establece en su artículo 5 una serie de excepciones a su aplicación, así:
  - a. Arrendamiento de viviendas asignadas por razón del cargo que desempeña o servicio que se presta: No estará excluido si la relación laboral o funcional no es la causa del contrato de arrendamiento, ni si quien actúa como arrendataria es la empresa y el trabajador es un mero usuario (entrará dentro del artículo 3 LAU como uso distinto del de vivienda).
  - b. Arrendamiento de viviendas militares: Esta exclusión cuenta con una regulación específica, cual es la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas.
  - c. Arrendamiento de fincas con casa-habitación: La finalidad primordial del arrendamiento es lo que determinará su exclusión de la LAU e inclusión en la LAR, considerándose incluido el arrendamiento que satisface la necesidad de vivienda del arrendatario de forma primordial.
  - d. Arrendamiento de viviendas universitarias: Está excluido siempre que cumpla los requisitos mencionados por el artículo; vivienda calificada de

universitaria por la propia Universidad y que se destine al uso del personal universitario, ya sean alumnos, docentes o trabajadores.

- e. Arrendamiento de viviendas de uso turístico: Sometiendo esta cesión a la normativa sectorial reguladora de este tipo de actividad.

**IV)** Hay otros tipos de arrendamientos que también se consideran excluidos de la LAU por no cumplir sus requisitos:

- a. Arrendamiento de industria o empresa: Se trata del arriendo de un negocio en funcionamiento como una entidad patrimonial única, no de un simple local.
- b. Arrendamiento de solar: Queda excluido al no existir edificación, o bien no ser la edificación el elemento principal.
- c. Arrendamiento de trasteros: De acuerdo con el artículo 2.2 LAU sí entra dentro de su ámbito de aplicación cuando constituye un elemento accesorio de la vivienda cedido junto a ésta en el contrato, quedando excluido cuando se trata de un elemento independiente que no es habitable ni sirve para el desempeño de ninguna actividad.
- d. Arrendamiento de plaza de garaje: Sucede lo mismo que en el caso anterior cuando se trata de un elemento accesorio de la vivienda. Cuando es un elemento independiente hay diversas posturas doctrinales, siendo la mayoritaria aquella que afirma que las plazas de garaje no constituyen edificación por ser en ellas ésta algo accesorio y debiendo regirse por el Código Civil.

**V)** El artículo 2 LAU regula los arrendamientos para uso de vivienda, siendo sus elementos determinantes los siguientes:

- Habitabilidad de la edificación: La vivienda tiene que reunir las condiciones mínimas necesarias para que pueda ser utilizada como



morada o vivienda digna y adecuada, no siendo necesaria la cédula de habitabilidad.

- Destino primordial del arrendamiento: Puede concurrir un uso distinto del de vivienda siempre que éste sea secundario, accesorio y subordinado al fin principal (por ejemplo, oficina, clínica, despacho profesional...). El problema de determinar ese destino primordial debe plantearse en términos puramente cuantitativos; así, hay que fijarse en qué actividad prepondera a los efectos de usar el inmueble y para ello sirve de ayuda comprobar el número de dependencias del inmueble que se destinan a una u otra actividad.
- Necesidad permanente de vivienda: Ya sea del arrendatario o de su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o de sus hijos dependientes. Si esta necesidad ya está cubierta por otro inmueble, el arrendamiento tendrá la consideración de arrendamiento para uso distinto. El término “permanente” se refiere al tipo de necesidad que atiende, no a la duración del contrato.

**VI)** El artículo 3 LAU regula los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, apareciendo éstos delimitados por exclusión respecto al artículo anterior. El arrendamiento ha de tener como destino principal uno distinto al de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, conteniendo el apartado segundo del artículo 3 una enumeración *ad exemplum* de varios supuestos concretos: por temporada, los de actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

**VII)** Los arrendamientos de temporada, incluidos en el artículo 3 LAU, tienen como nota esencial la finalidad de habitar transitoriamente y por exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales, siendo la duración indiferente a la hora de calificarlo. No pueden confundirse estos arrendamientos con los turísticos, los cuales quedan fuera del ámbito de aplicación de la LAU cuando se traten de una cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato,

comercializada o promocionada en canales de oferta turística con una finalidad lucrativa por parte del arrendador.

- VIII)** El arrendamiento de local de negocio está incluido en el ámbito del artículo 3 LAU, a diferencia de lo que ocurre con el arrendamiento de industria, ya que no se trata de una unidad patrimonial con vida propia.
- IX)** El arrendamiento a estudiantes o por motivos laborales también está incluido en el ámbito del artículo 3 LAU, entendiéndolo como arrendamiento de temporada ya que no atiende a la necesidad permanente de vivienda, pero habrá que fijarse en cada caso concreto, pudiendo convertirse el contrato en arrendamiento de vivienda si la presencia en la localidad revista cierta permanencia.
- X)** Los arrendamientos mixtos pueden verse desde dos perspectivas diferentes:
- a.** Por un lado, aquellos arrendamientos en los que se produce el arrendamiento de dos o más fincas, alguna de las cuales está edificada, a la que se le atribuyen distintos usos: explotación agraria, vivienda, otros usos. El Tribunal Supremo señala que para su calificación hay que atender al elemento prevalente, rústico (LAR) o urbano (LAU), de la finca arrendada (criterio de la accesoriedad).
  - b.** Por otro lado, nos encontramos arrendamientos en los que se dan varios usos a una misma edificación, debiendo atender entonces a su destino primordial. Tanto doctrina como jurisprudencia dan mayor relevancia al uso del local de negocio sobre el de vivienda, al entender que dispone de una mayor relevancia en cuanto que goza de una importancia económica superior. A pesar de esto, hay que fijarse en cada caso en la actividad principal en la actualidad a la hora de calificar el arrendamiento.

## 9. BIBLIOGRAFÍA

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, R., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, 5ª Edición*, Cizur Menor, Thomson Aranzadi, 2010.
- BLASCO GASCÓ, A.F., BLACO GASCÓ, F.P., CLEMENTE MEORO, M., ESTRUCH ESTRUCH, J., MARTORELL ZULUETA, P., SERRA RODRÍGUEZ, A., VERDERA SERVER, R., *Arrendamientos Urbanos, Comentarios, Jurisprudencia y Formularios, Tomo I*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2007.
- CASALS GENOVER, E., PINTÓ SALA, J., GINESTA DE PUIG, M., PINTÓ SALA, A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Bosch, Barcelona, 1995.
- CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, Thomson Reuters, Pamplona, 2014.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J.R., *Derecho Civil II, 2ª Edición*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013.
- FERNÁNDEZ GIL, C., *Arrendamientos Urbanos; Análisis práctico de los cuatro regímenes vigentes*, Tecnos, 2014.
- FUENTES LOJO, A., FUENTES LOJO, J., *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos*, Bosch Editor, Barcelona, 2010.
- FUENTES LOJO, J.V., *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos, adaptada a la nueva LEC*, Bosch, Barcelona, 2001.
- LASARTE, C., *Principios del Derecho Civil, Contratos, Tomo Tercero, 15ª Edición*, Marcial Pons, 2013.

- LLAMAS POMBO, E., *Ley de Arrendamientos Urbanos, Comentarios y Jurisprudencia doce años después*, La Ley, Madrid, 2007.
- LOZANO ROMERAL, D. y FUENTES BARDAJÍ, J., *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Praxis, Barcelona, 1994.
- MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., DE PABLO CONTRERAS, P., PÉREZ ÁLVAREZ, M.A., PARRA LUCÁN, M.A., *Curso de Derecho Civil (II), Derecho de Obligaciones, 2ª Edición*, Colex, 2008.
- O'CALLAGHAN, X., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Edersa, Madrid, 1995.
- O'CALLAGHAN, X., *Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones, 5ª Edición*, Dijusa, 2008.
- ROJO AJURIA, J., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, dirigido por PANTALEÓN, Civitas, Madrid, 1995.
- SOSPEDRA NAVAS, F.J., *Arrendamientos Urbanos: Normas Sustantivas y Procesales*, Thomson Civitas, 2008.
- SOTO NIETO, F., *Supuestos de inclusión y exclusión en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Marfil, Alcoy, 1956.
- TORRES MATEOS, M.A., *Arrendamiento de Vivienda y Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda, Volumen 2*, Thomson Aranzadi, 2007.
- VALLADARES RASCÓN, E. Y ORDAS ALONSO, M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, 6ª Edición*, 2013.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, Mª R., *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant, Valencia, 1994.

- VATTIER FUENZALIDA, C., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996.
- VÁZQUEZ BARROS, S., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012.

## **10. JURISPRUDENCIA**

- Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1963; RJ 1963/3029.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1966; RJ 1966/87.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de enero de 1968; RJ 1968/521.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de marzo de 1979; RJ 1979/1189.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1980; RJ 1980/3618.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1982; RJ 1982/784.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1983; RJ 1983/2873.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1984; RJ 1984/3234.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1985; RJ 1985/808.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1986; RJ 1986/3380.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1987; RJ 1987/1417.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1988; RJ 1968/3187.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1990; RJ 1990/3682.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1990; RJ 1990/3682.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1992; RJ 1992/2209.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1993; RJ 1993/9614.

- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1997; RJ 1997/3541.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1998; RJ 1998/2712.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1999; RJ 1999/9352.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 2000; RJ 2000/1239.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2000; RJ 2001/1432.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2009; RJ 2009/1655.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 12 de abril de 2000; AC 2000/1743.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 13 de mayo de 1999; AC 1999/5100.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 6 de junio de 2006; JUR 2006/270632.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 23 de noviembre de 2007; JUR 2008/102092.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de febrero de 2004; JUR 146489/2001.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de febrero de 2005; JUR 2005/117592.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 18 de mayo de 2005; JUR 2005/169610.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 7 de noviembre de 2012; JUR 2013/4316.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 21 de diciembre de 2004; JUR 2005/56297.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 3 de marzo de 2005; JUR 2005/79015.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres de 24 de enero de 2000; AC 2000/400.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 5 de abril de 2000; AC 2000/1087.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 7 de abril de 2005; JUR 2005/124012.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 9 de septiembre de 2000; AC 2000/2133.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 27 de octubre de 2003; JUR 2004/16164.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 18 de octubre de 2000; JUR 2001/4429.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de junio de 2002; JUR 2003/47814.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de octubre de 1992; AC 1992/1428.



- Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 1 de junio de 2010; AC 2010/1324.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 18 de julio de 2006; JUR 2007/100676.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 2 de julio de 2004; JUR 2004/267827.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander de 17 de febrero de 1993; AC 1993/102.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 1 de abril de 1981; AC 1998/4450.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 1 de marzo de 1993; AC 1993/229.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 8 de septiembre de 1994; AC 1994/1475.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 17 de abril de 2002; JUR 166258/2002.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 5 de junio de 2006; JUR 2006/270658.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 14 de marzo de 2007; JUR 2007/137156.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 3 de octubre de 2013; JUR 2014/144279.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 15 de octubre de 2003; JUR 2003/252014.